

Federführung:	Bauamt	Datum:	08.07.2022
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2022/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	26.07.2022	öffentlich	Beschluss

### Gegenstand der Vorlage

#### Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Neubau von drei 3-Familien-Wohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage**
- **Eisenbahnstraße 2/1, 2/2 und 2/3 (Flst. 2721/13)**

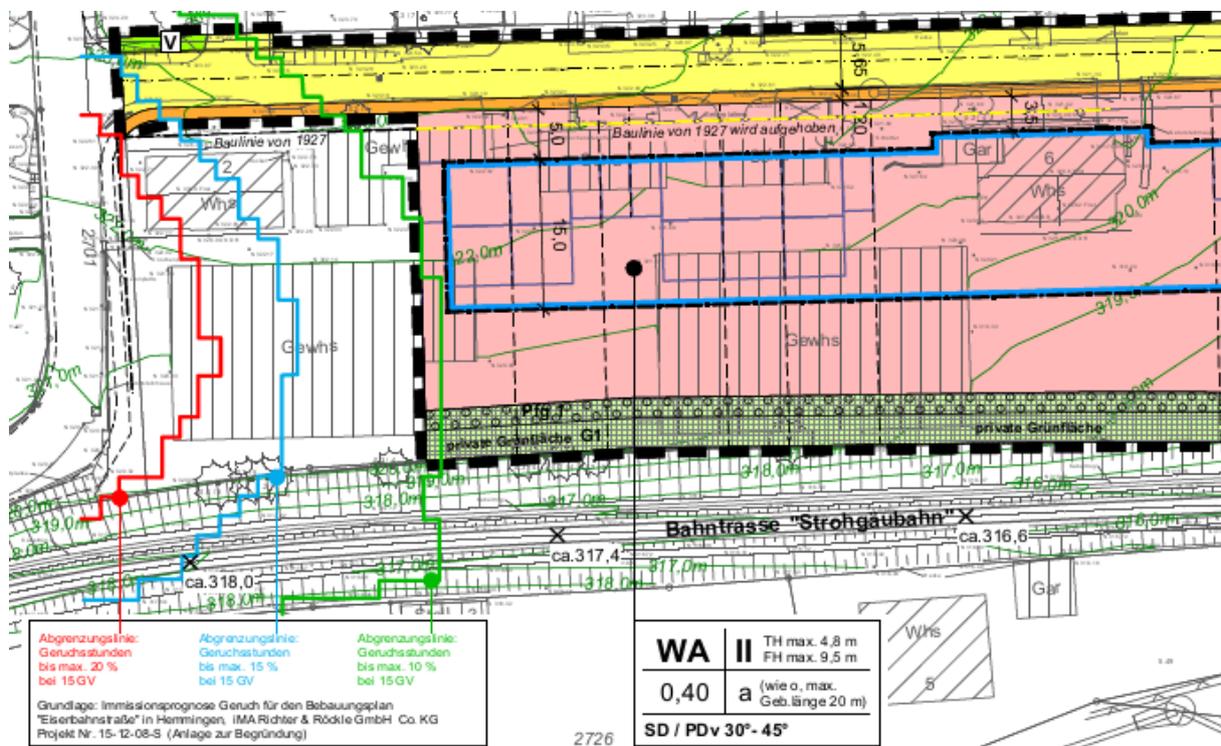
#### Sachverhalt:

Die Antragsteller planen den Neubau von drei 2-geschossigen 3-Familien-Wohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem neu gebildeten Eckgrundstück Gröninger Weg/Eisenbahnstraße. Pro Gebäude sollen jeweils drei Wohnungen entstehen (mit Wohnflächen zwischen 62 und 107 m<sup>2</sup>). Von den 14 Pkw-Stellplätzen befinden sich fünf offene Stellplätze an der Eisenbahnstraße und neun in der Tiefgarage, die vom Gröninger Weg her angefahren wird.

Der westliche, etwa 30 m breite Streifen des Baugrundstücks, einschließlich des ehemaligen Grünstreifens, befindet sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es gilt jedoch die alte „Baulinie im Gewand Gröninger Pfäde“ von 1927. – Wie auf dem Lageplan erkennbar, wird das Bauvorhaben hinter der alten Baulinie von 1927 errichtet, wobei diese, mit Ausnahme der Stellplätze, auch mit Nebenanlagen nicht überschritten wird.

Der östliche, etwa 9 m Streifen des Grundstücks liegt hingegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“, der am 28.07.2016 in Kraft trat. – Das zukünftige Wohnhaus Eisenbahnstraße 2/3 überschreitet hier die Baugrenze um 2 m zur Eisenbahnstraße hin. Aus Sicht des Bauamtes ist eine Befreiung in diesem Fall städtebaulich vertretbar: Einerseits bleibt der Baukörper im Westen etwa 2 m hinter der nördlichen Baulinie zurück. Andererseits weist die Baugrenze auf Höhe der Eisenbahnstr. 6 selbst einen Versatz auf, der so auf die Fassadenlinie der beiden Längshäuser übertragen wird.

Der Lageplan zum Bebauungsplan „Eisenbahnstraße“ wurde vor der letztmaligen Auslage geändert. Die Grenze des Geltungsbereichs wurde aus immissionsschutzrechtlichen Überlegungen um 30 m nach Osten verschoben. Da die Breite öffentlicher Straßen hälftig auf die Abstandsfläche angerechnet werden kann, aber kein Grenzbau unmittelbar am Gröninger Weg gewünscht war, wurde die Baugrenze ursprünglich etwa in Höhe der alten Baulinie festgesetzt. Nach der Verschiebung des Geltungsbereichs hätte das Baufenster aber im Westen unmittelbar an dessen Grenze anschließen können, da hier kein bauplanungsrechtlicher Abstand mehr nötig gewesen wäre. Dies wurde offenbar bei der Änderung übersehen. Das ununterbrochene Baufenster im südlichen Plangebiet zeigt, dass dieser Effekt ursprünglich sicherlich nicht gewünscht gewesen war, weshalb hier auch eine Befreiung von der Baugrenze nach Westen hin vertretbar, ja geradezu geboten erscheint, um die Grundzüge der Planung zu wahren.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Eisenbahnstraße“

Der „Grünzug“ im Süden wird, auf dem Lageplan aus formellen Gründen nicht erkennbar, bis zur Tiefgaragen-Zufahrt geführt, womit ein einheitliches Erscheinungsbild aus Perspektive der Bahntrasse gewahrt wird.

Eine Bebauung des nicht qualifiziert überplanten Grundstücksteil ist möglich, da ein Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung („Minderung der Großvieheinheiten“) in der näheren Umgebung zu verzeichnen ist, womit die immissionsschutzrechtlichen Bedenken, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans noch als Hindernis für eine Wohnbebauung zu werten war, nun neu beurteilt werden kann.

Das Bauvorhaben nutzt die Möglichkeiten des § 34 BauGB, berücksichtigt allerdings weitestgehend die Festsetzungen des angrenzenden Plangebiets „Eisenbahnstraße“ und legt dessen Festsetzungen für die Planung zugrunde, weshalb insgesamt ein harmonisches Ortsbild entstehen wird. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen, auch zur erforderlichen Befreiung von den Überschreitungen der Baugrenze, zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zur Errichtung der drei Mehrfamilienhäuser in Bereich der Baulinie von 1927 nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB sowie zur Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ um 2 m nach Norden und bis zur Plangrenze nach Westen hin nach § 36 Abs. 1 i. V. m § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen.

### **Finanzierung:**

-

### **Letzte Beratung:**

-

### **Anlagenverzeichnis:**

Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitte

