

Federführung:	Bauamt	Datum:	27.01.2023
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21: Bauanträge im Jahr 2022/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	07.02.2023	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:

Wie aus der Gemeinderatssitzung vom 26. Juli 2022 bekannt, planen die Antragsteller den Neubau von drei 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem neu gebildeten Eckgrundstück Gröninger Weg/Eisenbahnstraße. Pro Gebäude sollen jeweils drei Wohnungen entstehen (mit Wohnflächen zwischen 62 und 107 m²). Von den 15 Pkw-Stellplätzen befänden sich fünf offene Stellplätze an der Eisenbahnstraße und zehn in der Tiefgarage, die vom Gröninger Weg her angefahren werden soll.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“, die – den Satzungsbeschluss des Gemeinderats vorausgesetzt – mit dem kommenden Amtsblatt bekanntgemacht werden kann, tritt die teilweise Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplans im östlichen Grundstücksbereich in Kraft. Das Baugrundstück ist somit, abgesehen von der alten „Baulinie im Gewand Gröninger Pfäde“ von 1927, nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da sich die Planung grundsätzlich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ orientiert, ist ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche Struktur zweifelsfrei gegeben.

Das bereits verfahrensfrei abgebrochene Gebäude Eisenbahnstr. 2 wurde bereits als Wohngebäude genutzt. Neu hingegen ist die Struktur aus drei Baukörpern, mit einem gemeinsamen Untergeschoss und einer gemeinsamen Tiefgarage. Durch die Hanglage ist es möglich, im Süden des Untergeschosses Wohnungen einzurichten, während von der Eisenbahnstraße nur das Erd- und das Obergeschoss mit den drei Satteldächern erkennbar sind. Das Gesamtobjekt nimmt in diesem Sinne die Silhouette der gegenüberliegenden Hofgebäude auf und bietet im Norden einen schattigen Vorplatz.

Der westliche Gebäudekörper (Eisenbahnstr. 2/1) orientiert sich nun am heutigen Verlauf des Gröninger Wegs, der in den 1920er Jahren allerdings noch mit nach Südosten geschwungenem Kurvenverlauf geplant war. Für das Bauvorhaben ergibt sich deshalb eine Überschreitung der alten Baulinie, zwar auf einer Länge von fast 12 m, aber nur mit einer Tiefe von 32 cm. Hieraus ergibt sich eine Fläche von weniger als 2 m², weshalb die Abweichung als geringfügig und als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann.

Der „Grünzug“ im Süden wird – auf dem Lageplan aus formellen Gründen nicht erkennbar – bis zur Tiefgaragen-Zufahrt geführt, womit ein einheitliches Erscheinungsbild aus dem Blickwinkel der Bahntrasse gewahrt wird. Die Gestaltung soll sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans orientieren, auch um eine klare Abgrenzung zum Bahngelände zu gewährleisten.

Eine Bebauung des nicht qualifiziert überplanten Grundstücksteils nach § 34 BauGB ist ohne immissionsschutzrechtliche Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Betrieb westlich des Gröninger Wegs möglich, wie mit der Geruchsausbreitungsrechnung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ nachgewiesen wurde. Bereits die Berechnung vom 18.10.2022 hatte gezeigt, dass aufgrund einer genaueren Modellierung und geänderter Rechenfaktoren eine Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlich zulässig ist. Aufgrund der berechtigten Bedenken aus der Nachbarschaft wurde die Berechnung sogar verschärft und es wurden nun 16, statt ursprünglich 15 Großvieheinheiten angenommen. Das Ergebnis zeigt, dass es zwar zu einer theoretisch höheren Geruchsbeeinträchtigung kommen könnte, diese jedoch immer noch als mit einer Wohnnutzung verträglich anzusehen ist, es also nicht zu rechtlichen Konflikten bei der Ausübung der genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen kommen würde.

Der Nachweis der gesetzlich notwendigen Stellplätze wäre bereits mit der Tiefgarage erbracht, in der nach einer Überarbeitung nun 10 Kfz-Parkplätze vorgesehen sind. Zur Eisenbahnstraße hin sollen 5 weitere Stellplätze entstehen. Aufgrund der Nähe zur Strohgäubahn und zukünftig möglicherweise auch einem zentralen Busbahnhof in der Bahnhofstraße sowie einem Ausbau des Carsharing-Angebots in Hemmingen ist der Gedanke zumindest nicht abwegig, dass manche Familie in der Eisenbahnstraße 2/1-2/3 zukünftig auf einen Zweitwagen verzichten könnte.

Aufgrund der weitgehenden Berücksichtigung der Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ und der nur geringfügigen und begründeten Baulinienüberschreitung empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zu erteilen. – Die Prüfung brandschutzrechtlicher Vorgaben obliegt ausschließlich der Baurechtsbehörde. Der Bauverwaltung sind jedoch keine Fragestellungen bezüglich des Baugesuchs bekannt, die nicht technisch gelöst werden können.

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 geringfügigen Überschreitung der Baulinie im Westen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB zu erteilen.

Die Baurechtsbehörde wird gebeten, die im Rahmen des Bauleitverfahrens eingegangenen Stellungnahmen im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

GR 26.07.2022, Vorlage Nr. 126/2022 (Kenntnisnahme Baugesuch, Erörterung Bauplanungsrecht)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Abstandsflächenplan, Darstellung der Baulinienüberschreitung, Ansichten, Schnitte und Grundrisse