

**2022/0344/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen, Bussardweg 26, Jägersburg**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	14.09.2022	N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	22.09.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB am Standort Bussardweg 26, Jägersburg, für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, wie vorliegend angefragt, nicht zu erteilen.

### **Sachverhalt**

Es wurde am 03.06.2022 der Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten eingereicht.

In seiner Sitzung vom 07.07.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss nicht allzu weit von dem jetzt angefragten Plangrundstück einem Antrag auf Einvernehmen zu einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen zugestimmt (zwischen Websweiler Straße 40 und Bussardweg 8). Dieses Maß der baulichen Nutzung mit 5 WE wurde noch als umfeldverträglich angesehen.

Das nunmehr geplante Vorhaben am Standort Bussardweg 26 umfasst 10 Wohnungen inmitten einer umgebenden kleinteiligen Bau- und Nutzungsstruktur.

Das Bauvorhaben weist von der Straße aus gesehen 3 Vollgeschosse auf, das Kellergeschoss ist aufgrund der Topographie des Grundstückes von der Straße aus nicht erkennbar.

15 Stellplätze werden im Vorgelege des Grundstückes errichtet.

Das Projekt wird wie folgt beschrieben:

„Das projektierte Gebäude befindet sich auf einem Grundstück mit den Maßen 26,78 m mal 40,50 m in der Mitte des Grundstückes, Baugrundstücksfläche 1100 m<sup>2</sup>. Die Topographie des Geländes ist nicht eben, sondern weist eine leichte Neigung von Westen nach Osten und eine leichte Neigung von Süden nach Norden auf.

Neben dem entworfenen Haus gibt es einen Parkplatz für Autos und einen Spielplatz für Kinder, der mit den notwendigen Elementen für das Spielen von Kindern ausgestattet ist.

Die Fläche ist mit Laubbäumen, Einzelpflanzungen und Reihensträuchern begrünt. Für die Landschaftsbaulemente werden wasserdurchlässige Beläge für

Einfahrten, Parkplätze und Gehwege verwendet.

Das Gebäude ist mit der Hauptfassade nach Süden ausgerichtet, was der meridionalen Ausrichtung entspricht und die längste Sonneneinstrahlung für das Gebäude bietet.

Die maximale Höhe des projektierten Gebäudes beträgt 9,38 m, die Traufhöhe = 6,42 m.

Im EG-Obergeschoss des Wohngebäudes befinden sich 1- 2 Zimmer und 2- 3 Zimmer Wohnungen, im Erdgeschoss 3 behindertengerechte Wohnungen. In dem Staffelgeschoss befinden sich 2-3 Zimmer-Wohnungen. Im Kellergeschoss befinden sich nicht nur 2-3 Zimmer-Wohnungen, sondern auch Hauswirtschaftsräume. Für die Verbindung zwischen den Stockwerken ist ein Treppenhaus und mit einem elektrisch betriebenen Aufzug vorgesehen. Jede Wohnung verfügt je nach Lage auf der Etage über einen Balkon oder eine Terrasse. Auf dem Grundstück befindet sich je Wohneinheit ein Parkplatz.

- Anzahl der Stellplätze: 15 Stellplätze. (1 Stellplatz behindertengerecht, Stellplätze Nummer 5 und 6 ebenfalls behindertengerecht nutzbar.)“ (...)

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Für das vorhabenbetreffende Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich des §34 BauGB, es handelt sich um den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten. Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung beinhaltet die an den Bussardweg unmittelbar angrenzenden Gebäude und Grundstücke. Die Websweilerstraße stellt sich als getrennt zu betrachtendes Gebiet da.

Die in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude zeichnen sich durch ihre 1- 2 Vollgeschosse aus.

Mit einer Grundfläche von 350 qm hebt sich der Baukörper des o.g. Vorhabens deutlich von den Gebäuden der näheren Umgebung ab, welche durchschnittlich eine Grundfläche von 140-180 qm besitzen. Lediglich HsNr 15 besitzt eine Fläche von ca. 230 qm.

Ein möglicher Bezugsfall wäre aufgrund einer mögl. Sichtbarkeit, welche aber aktuell nicht vorhanden ist, die Websweilerstraße HsNr. 50 mit einer Grundfläche von ca. 330 qm. Dieses Gebäude ist dem im Zusammenhang bebauten Bereich nicht mehr prägend zuzurechnen.

**(Anmerkung:** Genehmigte aber noch nicht errichtete Vorhaben werden grundsätzlich bei der Beurteilung der städtebaulichen Einfügens nicht berücksichtigt. Dadurch besitzt das Neubauvorhaben (zwischen Websweiler Straße 40 und Bussardweg 8) im Bussardweg aktuell keine Relevanz.)

Das jetzt geplante Gebäude fügt sich zwar aufgrund seiner Lage und Ausrichtung in das Bauegefüge der näheren Umgebung ein. Aufgrund der Gebäudehöhe und

des Bauvolumens ist städtebaulich von einer erdrückenden Wirkung auszugehen. Es werden folgende Maßnahmen vom Antragsteller unternommen, die eine erdrückende Wirkung abmildern sollen:

- Das Abweichen des 2. Obergeschosses zur Kante des 1. Obergeschosses und
- die Versetzung des Gebäudes in den rückwärtigen Grundstücksabschnitt.

Die genannten Maßnahmen sind aus städtebaulicher Sicht aber nicht ausreichend um eine Überdimensionalität des Vorhabens zu verhindern. Bei einer Umsetzung des Vorhabens in seiner aktuellen Form würde im Straßenzug ein städtebaulich ungewollter Bezugsfall entstehen, welcher negative Auswirkung auf den aktuellen Charakter der näheren Umgebung hat. Das Gebiet ist durch kleinteilige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser geprägt und es wären städtebauliche Spannungen zu befürchten.

Die geforderte Anzahl der Stellplätze wird mit 15 Einheiten (1,5 pro Wohneinheit) erfüllt, in der näheren Umgebung ( HsNr. 22) befinden sich bereits Stellplätze im vorderen Teil des Grundstückes, dennoch ist dies keine empfehlenswerte Lösung der Parkplatzsituation aus städtebaulicher Sicht.

## **Anlage/n**

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Grundrisse Schnitt (öffentlich)
- 3 Grundrisse (öffentlich)
- 4 Ansichten (öffentlich)
- 5 Vollgeschoße (öffentlich)
- 6 Bussardweg 30 (öffentlich)
- 7 Straße Bussardweg mit Baugrundstück (öffentlich)
- 8 Baugrundstück Perspektive rechts (öffentlich)
- 9 Bussardweg \_Garage 24 (öffentlich)
- 10 Bussardweg 24 (öffentlich)
- 11 Bussardweg 24\_22 kl (öffentlich)
- 12 Bussardweg 15kl (öffentlich)
- 13 Bussardweg 19kl (öffentlich)
- 14 Gargenhof gegenüber Bauvorhaben kl (öffentlich)
- 15 Straße \_Bussardweg (öffentlich)