



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2021/279</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	31

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>29.07.2021</b>	<b>öffentlich</b>

**F -2021/037, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Flur-Nr.1198/11, Gem. Wulfertshausen, Kirchstr. 34 a und F -2021/037,Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Flur-Nr. 1198/0, Gem. Wulfertshausen, Kirchstr. 34 b**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauung des Grundstücks Flur-Nr.1198/11, Gem. Wulfertshausen, **Kirchstr. 34 a**, mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage wird auf Grundlage der unter dem Aktenzeichen **F -2021/037** eingereichten Planunterlagen gemäß § 34 BauGB zugestimmt.
2. Beschluss zu **F -2021/074**, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 1198/0, Gem. Wulfertshausen, **Kirchstr. 34 b**:  
  
Nach Diskussion und Meinungsbildung.
3. **Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens:**  
  
Nach Diskussion und Meinungsbildung.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



**Sachverhalt:**

Unter dem Aktenzeichen V -2019/016 wurden dem **Planungs- und Umweltausschuss am 03.12.2019** (Vorlagennummer 2019/503) für das Grundstück Flur-Nr. 1198/0, Gem. Wulfertshausen im Rahmen eines Antrages auf bauplanungsrechtlichen Vorbescheid 3 Bebauungsvorschläge vorgestellt (Anlage 1); ein positiver Beschluss hinsichtlich der Varianten 2 und 3 wurde gefasst, Variante 1 wurde abgelehnt. Der entscheidende Grund für die Ablehnung der Variante 1 war die Bebauungstiefe von ca. 54 m in Ost-West-Richtung, weniger die Gebäude für sich. Zusätzlich wurde beschlossen, dass, sollten sich die künftigen Bauherren nicht an die Vorgaben der Vorbescheidsgenehmigung halten, der entsprechende Bauantrag im Ausschuss vorgestellt werden sollte.

**Beschlussvorschlag zu 1:**

Am 1. März 2021 ging bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde unter Bezugnahme auf Variante 2 der Vorbescheidsgenehmigung zu dem mittleren Grundstücksbereich ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage ein, [REDACTED].

Die Bindungswirkung der Vorbescheidsgenehmigung ist nicht mehr gegeben, da der Bauantrag deren Vorgaben in mehrfacher Hinsicht nicht einhält. Es handelt sich um folgende Unterschiede:

	<b>Vorbescheidsgenehmigung Variante 2 Grundstück</b>	<b>Neubauantrag Kirchstraße 34a</b>
<b>Grundfläche Hauptgebäude</b>	8,00 x 12,00m = 96 m <sup>2</sup>	9,95x12,90 m = 128 m <sup>2</sup> zzgl. Anbau EG 5,54x2,27m
<b>Grundfläche mit Nebenanlagen</b>	179,75 m <sup>2</sup>	288,19 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche Wohnhaus mit Garage</b>	246 m <sup>2</sup> (ohne Einliegerwohnung im Keller)	192 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>	0,47 mit allen Nebenanlagen	0,30 nur mit Zufahrt
<b>GFZ</b>	<b>0,32</b>	<b>0,40</b>
<b>Geschossigkeit</b>	3 Geschosse, davon 1 DG	Grds. 2 Geschosse, nach Süden dreigeschossige Ansicht
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	603 m <sup>2</sup> (Grundstücksgrenze 0,5 m nach Osten verschoben)	613 m <sup>2</sup> (Grundstücksgrenze 0,5 m nach Westen verschoben)
<b>Bebauungstiefe in Nord-Süd-Richtung</b>	<b>Ca. 24 m (gemessen von der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 1141/5)</b>	<b>5 m weiter südlich (ohne Terrasse, welche auch im Vorbescheid nicht dargestellt war, 2 m)</b>



Diese Diskrepanzen wurden dem Entwurfsverfasser und den Bauherrn mit Schreiben vom 04.06.2021 mitgeteilt mit der Frage, ob eine Reduzierung der Planung erfolgt. Dies wurde mit Schreiben vom 05.06.2021, eingegangen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde am 15.06.2021 verneint, so dass der vorliegende Entwurf nun dem Ausschuss vorgelegt wird.

Das Vorhaben fügt sich aber letztlich nach Auffassung der Genehmigungsbehörde (noch) nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu berücksichtigen ist insbesondere das zwischenzeitlich im Rohbau errichtete Neubauvorhaben FINr. 1141/0, Kirchstraße 28, welches in der Sitzung vom 23.04.2020 dem Planungs- und Umweltausschuss (Vorlagennummer 2020/166) vorgestellt wurde. Der Ausschuss hat dieser Bebauung zugestimmt und von der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens abgesehen. Folgende Kennwerte weist die Bebauung auf:

	<b>Kirchstraße 28 (Bestand) FINr. 1141/0</b>
<b>Grundfläche Hauptgebäude</b>	293,56 m <sup>2</sup>
<b>Grundfläche inkl. aller Nebenanlagen</b>	587,90 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche Wohnhaus mit Garage</b>	569,58 m <sup>2</sup>
<b>Grundflächenzahl</b>	0,40
<b>Geschossflächenzahl</b>	0,31
<b>Geschossigkeit</b>	2
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Grundstückgröße</b>	1484,50 m <sup>2</sup>
<b>Bebauungstiefe in West-Ost-Richtung</b>	Ca. 33 m

Auf folgende Punkte sollte das Gremium seine Aufmerksamkeit richten:

- Geschossigkeit nach Süden
- Dachform Flachdach
- GFZ

Hinsichtlich der Geschossigkeit ist zu berücksichtigen, dass das Gelände auf dem Baugrundstück nach Süden abfällt. Jede Planung hätte dieses Problem im Rahmen des Bauantrages irgendwie lösen müssen. Die vorgelegte Planung zeichnet sich dadurch aus, dass sie das natürliche Gelände nahezu nicht verändert und lediglich im Bereich der Terrasse Aufschüttungen vornimmt. Hieraus resultiert aber zwangsläufig die dreigeschossige Ansicht nach Süden, welche in Form eines Satteldach-Dachgeschosses im Vorbescheid auch bereits angelegt war, welcher keine Südanzeige darstellte. Außerdem existieren in der westlichen Kirchstraße bereits Häuser mit dreigeschossiger Ansicht zum Ortsrand hin.

Die gewünschte Dachform Flachdach, welche nach § 34 BauGB nicht relevant ist, aber für das Ortsbild nach Süden eine Rolle spielt, kann durchaus kontrovers diskutiert werden. Andererseits wurde dies am westlichen Ortsrand aber bereits zugelassen (Kirchstraße 28). Die gewünschte Bebauung wird auch mit der von der Naturschutzbehörde geforderten Ortsrandeingrünung wegen ihrer erhöhten Lage sicherlich gut sichtbar bleiben. Aus Sicht der Bauverwaltung ist im Sinne einer zeitgemäßen Bebauung und vor dem Hintergrund sich verändernder Bauwünsche aber davon abzusehen, an Ortsrändern der Ortsteile pauschal Flachdächer zu verweigern. Das Gelände kann zwar von der Straße, aber nicht weithin eingesehen werden, wie andernorts.

Die städtebaulichen Kennwerte liegen mit Ausnahme der Geschossflächenzahl unter denen des Bestandsgebäudes Kirchstraße 28. Die Verdichtung nimmt durch das Vorhaben aber sicherlich zu, da sich ein ähnliches Vorbild mit dieser Kubatur und Geschossflächenzahl in der näheren Umgebung nicht findet. Der Ausschuss hat daher darüber zu entscheiden, ob die gewünschte Bebauung noch denkbar ist oder ob diese abgelehnt werden soll.



Selbstverständlich würde auch dieses Vorhaben bei Zulassung den Rahmen für künftige Bebauung bilden, also eine stärkere Verdichtung des Gebietes in der Zukunft ermöglichen, Klarstellend merkt die Verwaltung aber an, dass kein zusätzlicher Bauplatz nach Süden bzw. Westen aus Gründen des Bauplanungsrechts bzw. Baumwurfgefahren mehr denkbar ist. Außerdem ist das Grundstück nördlich des Baugrundstücks FINr. 1141/5 (wohl) das letzte Grundstück mit älterem Bestand, welches in näherer Zukunft zur Bebauung ansteht.

Dementsprechend wurde bei diesem Bauvorhaben die Zustimmung empfohlen.

**Beschlussvorschlag zu 2:**

Am 30.04.2021 ging bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Antrag auf Baugenehmigung für die Flur-Nr. 1198/0, Gem. Wulfertshausen, Az. F -2021/074, [REDACTED] ein.

Die Bebauungstiefe in West-Ost-Richtung entsprach hier zu Beginn tendenziell der Variante 1 des Vorbescheides (abgelehnte Variante) und betrug ca. 57,50 m. Die Verwaltung kündigte daher bereits die Ablehnung auf dem Verwaltungsweg an, in der Folge wurde die Bebauungstiefe auf ca. 51 m reduziert. Eine weitere Reduzierung der Bebauungstiefe war zunächst verwaltungsseitig auf dem Verhandlungsweg nicht zu erreichen, da dies bedeuten würde, dass der Entwurf in dieser Form grundlegend verändert werden müsste.

Die Kennwerte überschreiten den Vorbescheidsantrag Variante 2 (Kennzahlen siehe oben Beschlussvorschlag zu 1), dessen Bindungswirkung folglich nicht mehr gegeben ist.

Die Kennwerte wurden im Folgenden nochmals tabellarisch mit dem Bauvorhaben auf der Flur-Nr. 1141/0, Gemarkung Wulfertshausen, verglichen:

	<b>Kirchstraße 34b FINr. 1198/0</b>	<b>Vorbescheid Variante 2 Westliches Grundstück</b>	<b>Kirchstraße 28 (Bestand) FINr. 1141/0</b>
<b>Grundfläche Hauptgebäude (inkl. Terrasse überdacht)</b>	178,64 m <sup>2</sup>		293,56 m <sup>2</sup>
<b>Grundfläche inkl. aller Nebenanlagen</b>	385,96 m <sup>2</sup>		587,90 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche Wohnhaus mit Garage</b>	452,07 m <sup>2</sup>		569,58 m <sup>2</sup>
<b>Grundflächenzahl</b>	0,352		0,40
<b>Geschossflächenzahl</b>	0,41		0,31
<b>Geschossigkeit</b>	Grds. 2, nach Süden dreigeschossige Ansicht		2
<b>Dachform</b>	Flachdach		Flachdach
<b>Grundstücksgröße</b>	1095 m <sup>2</sup>	1096 m <sup>2</sup>	1484,50 m <sup>2</sup>
<b>Bebauungstiefe in West-Ost- Richtung</b>	Ca. 51 m	Ca. 42 m	Ca. 33 m



Auf folgende Punkte sollte das Gremium seine Aufmerksamkeit richten:

- Geschossigkeit nach Süden
- Dachform Flachdach
- GFZ
- Bebauungstiefe

Hinsichtlich der Geschossigkeit ist zu berücksichtigen, dass das Gelände auf dem Baugrundstück nach Süden abfällt. Jede Planung hätte dieses Problem im Rahmen des Bauantrages irgendwie lösen müssen. Die vorgelegte Planung zeichnet sich dadurch aus, dass sie das natürliche Gelände wenig verändert. Hieraus resultiert aber zwangsläufig die dreigeschossige Ansicht nach Süden, welche in Form eines Satteldach-Dachgeschosses im Vorbescheid auch bereits angelegt war, welcher keine Südansicht darstellte. Außerdem existieren in der westlichen Kirchstraße bereits Häuser mit dreigeschossiger Ansicht zum Ortsrand hin.

Die gewünschte Dachform Flachdach, welche nach § 34 BauGB nicht relevant ist, aber für das Ortsbild nach Süden eine Rolle spielt, kann durchaus kontrovers diskutiert werden. Andererseits wurde dies am westlichen Ortsrand bereits zugelassen (Kirchstraße 28). Auch diese Bebauung wird mit Ortsrandeingrünung versehen werden wegen ihrer erhöhten Lage aber sicherlich sichtbar bleiben. Aus Sicht der Bauverwaltung ist im Sinne einer zeitgemäßen Bebauung vor dem Hintergrund sich verändernder Bauwünsche aber jedenfalls davon abzusehen, an Ortsrändern Flachdächer zu verweigern. Das Gelände kann zwar von der Straße, aber nicht weithin eingesehen werden, wie andernorts.

Die städtebaulichen Kennwerte liegen mit Ausnahme der Geschossflächenzahl unter denen des Bestandsgebäudes Kirchstraße 28. Die Verdichtung nimmt durch das Vorhaben aber sicherlich zu, da sich ein ähnliches Vorbild mit dieser Kubatur und Geschossflächenzahl in der näheren Umgebung nicht findet. Der Ausschuss hat daher darüber zu entscheiden, ob die gewünschte Bebauung noch denkbar ist oder ob diese abgelehnt werden soll.

Selbstverständlich würde auch dieses Vorhaben bei Zulassung den Rahmen für künftige Bebauung bilden, also eine stärkere Verdichtung des Gebietes in der Zukunft ermöglichen. Klarstellend merkt die Verwaltung aber an, dass kein zusätzlicher Bauplatz nach Süden bzw. Westen aus Gründen des Bauplanungsrechts bzw. Baumwurfgefahren mehr denkbar ist. Außerdem ist das Grundstück nördlich des Baugrundstücks FINr. 1141/5 (wohl) das letzte Grundstück mit älterem Bestand, welches in näherer Zukunft zur Bebauung ansteht.

Am schwersten wiegt aus Sicht der Bauverwaltung die massiv angestiegene Bebauungstiefe gegenüber dem Vorbescheidsantrag und auch gegenüber der Baugenehmigung Kirchstraße 28. In Anlage 4 ist ein Lageplan mit Eintrag des Bauvorhabens Kirchstraße 28 beigefügt, welche die Situation verdeutlicht. Aus diesem Grunde hat die Bauverwaltung das Vorhaben – anders als das benachbarte Bauvorhaben Ziffer 1. – auch nicht zur Zustimmung empfohlen, sondern die mögliche Entscheidung offengelassen.

### **Beschlussvorschlag zu 3.**

Bei Ablehnung des Beschlussvorschlags Ziffer 1. U n d / o d e r der geplanten Bebauung zu Ziffer 2. ist dem Stadtrat auch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu empfehlen, um die Ortsrandbebauung ganzheitlich zu steuern.

Die Verwaltung wird bei Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens die Baugesuche zurückstellen bis der Bebauungsplan weiter fortgeschritten ist und über deren Modifikation bzw. Ablehnung final entschieden werden kann oder im Falle einer Veränderungssperre ablehnen. Außerdem wird sie zunächst mit den Bauwerbern, insbesondere dem Bauwerber Ziffer 2. nochmals Verhandlungen aufnehmen, da diesseits dringende Bauwünsche bestehen.



**Anlagen:**

Anlage 1: Amtlicher Lageplan

Anlagen 2: V -2019/016 mit 3 Varianten

Anlagen 3: Antragsunterlagen F -2021/037 Kirchstraße 34 a (Gezeichneter Lageplan, Ansichten)

Anlagen 4: Antragsunterlagen F -2021/074 Kirchstraße 34 b (Gezeichneter Lageplan, Ansichten, Lageplan mit Bauvorhaben Kirchstraße 34 b und Kirchstraße 28)