Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/275/2019

Tagesordnungspunkt			
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage nach Abbruch der Bestandsgebäude, Flst.Nr. 8856, Lilienstr. 10, OT Berghausen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	21.01.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	
Beratungsfolge		**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Wirtschaftsausschuss		05.02.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Dem Bauvorhaben ist das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da sich der zweigeschossige Neubau nicht in die Eigenart der näheren eingeschossigen Bebauung der nördlichen Lilienstraße einfügt.**

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem Baugrundstück „Lilienstr. 10“ im OT Berghausen das dort befindliche eingeschossige Wohnhaus mit den beiden Nebengebäuden abzubrechen und an deren Stelle ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit einer Doppelgarage an der Grenze zu Flst.Nr. 8855 (Lilienstr. 8) zu erstellen. Der zweigeschossige Neubau soll ohne Kniestock und mit einer Dachneigung von gerade mal 20 Grad ausgeführt werden. Die geplante Firsthöhe liegt mit 149,78 m ü. NN um lediglich 0,28 m tiefer als die Firsthöhe des östlichen Nachbarhauses Lilienstr. 8. Zum westlich angrenzende Nachbarhaus Lilienstr. 6 entsteht hingegen ein Höhenunterschied von 2,37 m. Durch das starke Gefälle der Lilienstraße hin zum Grenzweg liegen die Höhenunterschiede der einzelnen Sockelhöhen der Bestandsgebäude bei 1,5 bis 2,0 m.

Das Baugrundstück entstand im Zusammenhang mit dem 1955 aufgestellten Bebauungs.- und Aufbauplan über die Gewanne „Auf der Höhe“, „Rappenberg“ und „Am Brückle“. Die damaligen Festsetzungen gingen von eingeschossigen Häusern in einer offenen Bauweise aus. Talseitig kann in Hanglagen auch ein zweistöckiges Gebäude entstehen. Die Art der Bebauung wurde auch auf der nördlichen Straßenseite der Lilienstraße, beginnend an der Dahlienstraße über den Rosenweg bis zum Grenzweg hin so bis heute eingehalten. Der Bebauunsplan selbst besitzt nach heutiger Baurechtsordnung jedoch keine Rechtsverbindlichkeit mehr, da zwingende Angaben zum Maß der baulichen Nutzung fehlen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des betroffenen Gebietes erfolgt nunmehr auf der Grundlage des § 34 BauGB. Danach hat sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einzufügen.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich der zweigeschossige Neubau nicht in die Eigenart der nördlichen Straßenbebauung der Lilienstraße ein. Diese Einschätzung wurde bereits in den ersten Gesprächen 2018 zu einer Neubebauung des Grundstückes Lilienstr. 10 der Bauherrschaft aber auch dem Planer - auf dessen Rückfrage - deutlich gemacht.

Prinzipielles:

Der Bebauungszusammenhang im fraglichen Bereich spiegelt als eines der letzten baulichen Ensembles in der Gemeinde Pfinztal die Baukultur der Jahre kurz nach dem zweiten Weltkrieg wieder. Dieser Zustand sollte aus historischen Gründen auch so beibehalten werden.

Allerdings ist in der heutigen Zeit eine so aufgelockerte, geringe Bebauung nicht mehr zeitgemäß – Stichwort: innerörtliche Verdichtung.

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss mag darüber entscheiden, ob er an der bisherigen Situation (aus zeitgeschichtlichen Gründen) festhalten will oder für eine Nachverdichtung „das Tor öffnen“ möchte.

Ob das Landratsamt - Baurechtsamt – dem vorliegenden Bauantrag ohne eine Änderung des bisherigen „einfachen“ Bebauungsplanes zustimmen wird, erscheint fraglich. In diesem Fall müsste wohl ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen