



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/341/2019

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Mehrfamilienhauses, Flst.Nr. 7985/25, Waldstr. 28, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.05.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	04.06.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen versagt. Das Vorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.
----------------------------	--

Sachverhalt:

Nach dem Abbruch der sich noch auf dem Grundstück befindlichen desolaten Gebäude beabsichtigt der Antragsteller, ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück zu erstellen. Der Neubau ist - entgegen der bisherigen halboffenen Bauweise - in einer geschlossenen Bauweise von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze geplant. Dies würde auch der vorhandenen Umgebungsbebauung entsprechen.

Zur Waldstraße hin sind zwei sichtbare Vollgeschosse mit einer Kniestockhöhe von 57 cm und einem abgeschrägten Dachansatz vorgesehen. Zur tiefer gelegenen Gebrüder-Räuchle-Straße erscheint der neue Baukörper mit fünf Geschossen. Das unterste Geschoss dient hierbei der Aufnahme der Parkflächen für vier Doppelparker und eines Einzelplatzes. Das darüber geplante Geschoss dient als Kellergeschoss. Darüber befinden sich dann noch drei weitere Vollgeschosse mit jeweils zwei Wohneinheiten.

Das Gebäude hat ein Flachdach. Die geplante überbaute Fläche (Wohngebäude einschließlich Garagengeschoss) beträgt 251 m² - bei einer Grundstücksgröße von 283 m².

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Ein neues Bauvorhaben dort hat sich nach den Grundregeln des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Umgebungsbebauung weist durch die unterschiedliche Höhenlage der Baugrundstücke entlang der Waldstraße eine ein- bis zweigeschossige Bebauung auf. Talseitig - von der Gebrüder-Räuchle-Straße aus betrachtet - zeigen die bestehenden Gebäude zwischen zwei- und drei Geschosse. Vereinzelt sind auch Garagen an dieser Grundstücksseite vorhanden.

Der geplante Neubau nimmt die zweigeschossige Bauweise an der Waldstraße auf, wobei durch den geplanten Kniestock - bei den Nachbargebäuden ist dieser nicht vorhanden - die Trauf- und Firsthöhe deutlich über jener der anzubauenden Gebäude ragt. Talseitig erscheint der Baukörper mit einer Höhe von über 14 m über der Straßenebene recht massiv. Dies wird noch dadurch verstärkt, da der Neubau auf der Rückseite keine Trauflinie eines Schrägdaches aufweist. Das geplante Flachdach lässt das oberste Geschoss (4. Ebene über dem Garagengeschoss) in voller Höhe in Erscheinung treten.



Die Ermittlung der überbauten Grundflächen der Nachbaranwesen führt zu dem Ergebnis, dass umliegend zum Baugrundstück eine Flächenüberbauung zwischen einer GRZ von 0,37 bis 0,81 (bei Hausnummer 32) vorhanden ist. Das Bauvorhaben der Antragsteller liegt bei einer GRZ von 0,7 - Garagengeschoss unberücksichtigt - und liegt somit an der obersten Grenze der Kennzahlen aus der Nachbarschaft.

Zusammengefasst kommt die Verwaltung zu folgendem bauplanungsrechtlichen Prüfungsergebnis:

Der geplante Baukörper fügt sich **nicht** in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Der Neubau weist an der Waldstraße höhere Trauf- und Firsthöhen als die anzubauenden Nachbargebäude auf. Talseitig ergibt sich durch den kastenförmigen Kubus ein Erscheinungsbild, das in seiner Massivität von der bisherigen Bebauung der rückseitigen Waldstraße völlig abweicht. Hierdurch wird ein städtebauliches Spannungsfeld (bodenrechtliche Spannungen) erzeugt, was nicht gewollt sein kann.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben aus den vorgenannten Gründen das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Ein neues Bauvorhaben hat sich der Umgebungsbebauung anzupassen. Hierbei ist eine GRZ von 0,6 an maximaler Flächenüberbauung bei drei talseitig sichtbaren Geschossen zuzüglich einem eingeschossigen Garagengeschoss als Maßstab zu berücksichtigen

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen