



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	10.01.2024		
Geschäftszeichen	SUB III		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.02.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 034/24

Betreff: Bauvorhaben Sonnenstraße 43
- Bericht über den Sachstand -

Anlagen: Luftbild (Anlage 1)
Lageplan Bauantrag vom 16.01.2023 (Anlage 2)
Lageplan "Variante Gestaltungsbeirat" vom 02.11.2023 (Anlage 3)
Lageplan Bauvoranfrage vom 15.12.2023 (Anlage 4)

Antrag:

1. Den Bericht über den Sachstand zum Bauvorhaben Sonnenstraße 43 zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Anträge Nr. 95 vom 07.06.2023 und 194 vom 23.11.2023 der CDU/UfA-Fraktion sowie den Antrag 193 vom 21.11.2023 der FWG-Fraktion für behandelt zu erklären.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3 _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Grundstück Sonnenstraße 43 soll neu bebaut werden. Die Eigentümer des Grundstücks beabsichtigen, das bestehende Wohnhaus abzubrechen und stattdessen Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäuser zu errichten. Der bei der Baurechtsbehörde zunächst im Januar 2023 eingereichte Bauantrag ist mit den Grundzügen des bestehenden, qualifizierten Bebauungsplans und den nachbarlichen Belangen nicht vereinbar und somit nicht genehmigungsfähig.

Im Zuge der anschließenden Überarbeitung wurde das Projekt im Gestaltungsbeirat diskutiert. Auf Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats hat die Verwaltung einen Abstimmungsprozess mit der Bauherrschaft und den betroffenen Angrenzerinnen und Angrenzern angestoßen. In diesen Gesprächen konnte nur in Teilen Konsens über den Entwurf bzw. das Maß der Bebauung erreicht werden. Im Nachgang der Gespräche hat die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage bei der Baurechtsbehörde eingereicht. Über diese wird die Verwaltung nach den gegebenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen nun rechtsmittelfähig entscheiden.

2. Ausgangslage

2.1. Grundstück

Das Flurstück Nr. 1739/5 (Sonnenstraße 43) erstreckt sich bei einer Breite von nur etwa 20,50 m an der Sonnenstraße ca. 71 m tief in den Rückraum des Straßenblocks. Dabei fällt das Gelände von der Straßenkante in Richtung Osten um gut die Höhe eines Vollgeschosses ab. Auf dem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach. Im Unterschied zu den in die Tiefe bebauten Nachbargrundstücken ist der gesamte Rückraum bislang Gartenfläche.

2.2. Bestehendes Planungsrecht

Im fraglichen Bereich Sonnenstraße 43 gilt der qualifizierte Bebauungsplan "Sonnenstr. - Jauchertweg - Königstr." (161/34), in Kraft seit dem 24.02.1977. Dieser setzt "Reines Wohnen (WR)" sowie ein übergreifendes Baufeld mit Differenzierungen des Maßes der baulichen Nutzung fest. In dem der Straße zugewandten Grundstücksteil sind zwei Vollgeschosse zulässig; die Bebauung des rückwärtigen, bislang als Garten genutzten Bereichs ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Das Bestandsgebäude stammt aus einer Zeit vor der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplans. Das im Jahr 1977 neu geschaffene Planungsrecht lässt eine gegenüber dem Bestand deutlich größere Grundstücksausnutzung zu, von der auf den Nachbargrundstücken teilweise bereits Gebrauch gemacht wurde.

3. Verfahren

3.1. Bauantragsverfahren

Die Eigentümer des Grundstücks haben im Februar 2023 (vollständig: Mai 2023) bei der Baurechtsbehörde einen Bauantrag zur Errichtung von Geschosswohnungsbau mit 6 Wohneinheiten zzgl. Tiefgarage sowie sechs Reihenhäusern in insgesamt drei Baukörpern eingereicht (vgl. Anlage 2). Die Planung weicht erheblich von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, insbesondere von den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und der Zahl der Vollgeschosse ab. Im Zuge der

obligatorischen Angrenzerbeteiligung während des Baugenehmigungsverfahrens hat eine Reihe von Angrenzerinnen und Angrenzern Einwände gegen das Vorhaben geltend gemacht. Angesichts der erheblichen Überschreitungen von Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, hier insbesondere die städtebauliche Verträglichkeit und die Vereinbarkeit mit nachbarlichen Belangen, nicht gegeben. Diese ursprünglich eingereichte Planung ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht genehmigungsfähig; dies hat sie den Antragstellern mitgeteilt.

3.2. Beratung im Gestaltungsbeirat

Die Bauherrschaft hat daraufhin die Planung grundlegend neu aufgebaut und eine Baukörperstudie in Varianten mit reduzierter Baumasse entwickelt. Diese Variantenuntersuchung wurde in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 20.10.2023 diskutiert.

Hinsichtlich des Vordergebäudes hat sich der Gestaltungsbeirat für eine Variante mit einem giebelständigen Baukörper zur Sonnenstraße ohne weitere Staffelung in Höhe oder Breite ausgesprochen (vgl. Anlage 3). Diese aus städtebaulicher Sicht konsequente und mit Blick auf die nachbarlichen Belange nach fachlicher Auffassung vorteilhafte Variante weicht jedoch vom Verlauf der südlichen Baugrenze im Bebauungsplan ab (Überschreitung der Baugrenze im westlichen, Zurückweichen von der Baugrenze im östlichen Teil des Baufelds). Eine solche Abweichung von der Baugrenze ist nur im Einvernehmen mit der betroffenen Nachbarschaft möglich. Die Verwaltung wurde daher beauftragt zu klären, ob mit den Angrenzern Konsens über diese Variante erreicht werden kann.

Ferner hat sich der Gestaltungsbeirat für eine gebäudeintegrierte Unterbringung der notwendigen Stellplätze und eine leicht variierende Stellung des rückwärtigen Baukörpers (3 Reihenhäuser) ausgesprochen.

3.3. Abstimmung mit Bauherrschaft und Angrenzer*innen

In zwei Terminen im Abstand von 14 Tagen hat die Verwaltung die Überarbeitung des Bauvorhabens gemeinsam mit der angrenzenden Nachbarschaft und der Bauherrschaft diskutiert. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass über die vom Gestaltungsbeirat empfohlene Stellung des Vordergebäudes mit der betroffenen Nachbarschaft kein Konsens hergestellt werden kann und diese Variante folglich nicht genehmigungsfähig ist. Strittig war zudem die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl.

Die Bauherrschaft hat daraufhin eine weitere Variante entwickelt, die aus städtebaufachlicher Sicht zwar weniger prägnant ist, die Baugrenzen des Bebauungsplans aber einhält (vgl. Anlage 4). Diese jüngste Variante beansprucht weiterhin aber eine moderate Überschreitung der Grundflächen- bzw. der Geschossflächenzahl. Dies stößt bei einzelnen Angrenzerinnen und Angrenzern auf Ablehnung.

4. Aktueller Planungsstand und weiteres Vorgehen

4.1. Bauvoranfrage

Die Bauherrschaft hat auf Grundlage dieser jüngsten Planungsvariante (vgl. Anlage 4) bei der Baurechtsbehörde zum Jahresende 2023 eine förmliche Bauvoranfrage gestellt. Die Planung zeigt nun gegenüber dem Ausgangsbauantrag eine deutlich reduzierte

Baumasse, weicht in einzelnen Punkten aber weiterhin von Festsetzungen des Bebauungsplans ab:

	Bebauungsplan	Bauvoranfrage	Überschreitung
Grundflächenzahl (GRZ):			
West:	0,4	0,45	0,05
Ost:	0,4	0,35	---
Geschossflächenzahl (GRZ):			
West:	0,8	1,15	0,35
Ost:	0,4	0,45	0,05

Im Unterschied zu den Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hier Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, in aller Regel nicht nachbarschützend. Das heißt, Angrenzerinnen und Angrenzer haben diesbezüglich kein Abwehrrecht, sofern die rechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung vom Bebauungsplan erfüllt sind. Vielmehr ist die Baurechtsbehörde in einem solchen Falle verpflichtet, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu gewähren. Es obliegt somit der Baurechtsbehörde zu prüfen, inwieweit die beantragte Überschreitung städtebaulich vertretbar ist, inwieweit die Grundzüge der Planung berührt werden und die Abweichungen auch unter Wahrung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB).

Ferner weicht die geplante Dachneigung des westlichen Baukörpers von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans ab (44° anstelle 30° Dachneigung).

4.2. Weiteres Vorgehen

Die Bauvoranfrage wurde am 27. Dezember 2023 bei der Baurechtsbehörde eingereicht und befindet sich derzeit in Bearbeitung. Aktuell läuft die förmliche Beteiligung der Angrenzer und der Fachstellen. Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung der Rückläufe aus dem Beteiligungsverfahren prüfen, inwieweit die Voraussetzungen für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen. Hierzu wird sie insbesondere den Rahmen bereits gewährter Befreiungen für Bauvorhaben in der näheren Umgebung in Betracht ziehen. Nach heutiger vorläufiger Einschätzung entsprechen die Befreiungen schon in vorhergehenden Verfahren genehmigten Überschreitungen. Darüber hinaus ist die vorliegende Planung aus Sicht der Verwaltung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen für das städtebauliche Umfeld verträglich. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben aller Voraussicht nach genehmigungsfähig.

Am Ende des Verfahrens steht der Bauvorbescheid. Dieser ist analog zu einer Baugenehmigung rechtsmittelfähig; d.h. Angrenzer*innen oder Bauherrschaft können bei Bedarf dieser Entscheidung widersprechen und den Bauvorbescheid durch die Widerspruchsbehörde am Regierungspräsidium überprüfen lassen.