

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Isabelle Hupbauer, Tel. 07062/9042-42

Datum: 20.04.2023

**Bauvoranfrage Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines 5-Familienwohnhauses, Flst. 149/1, Helfenberger Straße 6, Ortsteil Auenstein**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 02.05.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 02.05.2023
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

**Bisherige Sitzungen**

Datum	Gremium
./.	

**Befangenheiten:**

GR Stengel

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines 5-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. 149/1, Helfenberger Straße 6 im Ortsteil Auenstein wird versagt.

**Sachvortrag:**

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes sowie den Neubau eines 5-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. 159/1 in der Helfenberger Straße zu erstellen.

Hierzu hat der Bauherr eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht.

Von dem Antragsteller wurden drei, im Rahmen der Bauvoranfrage zu behandelnde, Fragen aufgeführt.

1. Ist es erlaubt das Wirtschaftsgebäude abzurechen?
2. Ist es erlaubt ein 5-Familien-Wohnhaus mit Stellplätzen zu errichten?
3. Das Grundstück wird geteilt (siehe Lageplan) und das Grundstück mit der Hausnummer 4 muss eine Baulast übernehmen.

Das Einreichen von allgemeinen Fragen, wie oben aufgeführt, ist nach dem Wortlaut des § 57 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) nicht ausreichend und entspricht auch nicht dem Sinn der o.g. Regelung.

Nach § 57 LBO kann vor Einreichen eines Antrags auf Baugenehmigung eine rechtsverbindliche Klärung von einzelnen Fragen eines Vorhabens erfolgen. Dies setzt die Vorlage von konkreten rechtlichen Fragen zu einem weitestgehend konkretisierten Bebauungsvorschlag voraus (z.B. ob die Dachform - so wie im Bebauungsvorschlag dargestellt - zulassungsfähig ist).

Es wird bezüglich des vorliegenden Antrags davon ausgegangen, dass der Antragsteller die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt haben möchte.

Verfahrensrechtliche Themen (Frage Ziffer 1) sowie bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte (Frage Ziffer 3) liegen im Zuständigkeitsbereich der Baurechtsbehörde und werden daher nicht weiter behandelt.

Zu Frage Ziffer 2 der vorliegenden Bauvoranfrage:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Neubau ist somit nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der geplante Neubau wäre nach § 34 BauGB zulässig, wenn er sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bei dem vorliegenden Mehrfamilienwohnhaus kann das Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung und Bauweise (hier offene Bauweise – mit Grenzabstand) bejaht werden. Auch bezüglich der überbauten Grundstücksfläche kann ein Einfügen in die Umgebungsbebauung bejaht werden.

Es ist ein 4-geschossiger Baukörper mit allseits zurückversetztem Dachgeschoss und Zeltdach vorgesehen. In der Umgebungsbebauung befinden sich eineinhalb bis zweigeschossige Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Satteldächern. Einzelne Gebäude in der unmittelbaren Umgebung weisen kleinere bzw. ggü. dem Gesamtdach untergeordnete Querbauten oder Dachaufbauten auf.

Höhergeschossige Baukörper, wie der nun geplante, sind in der maßgeblichen Umgebungsbebauung nicht vorhanden.

Das Bauvorhaben fügt sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Zusammenfassend werden die gesetzlichen Voraussetzungen nach §34 BauGB nicht erfüllt.

Das Einvernehmen ist daher zu versagen.

Um eine moderne Bebauung auf dem Grundstück zulassen zu können und die geplante Bebauung hin zu einer verträglichen Bebauung zu steuern, könnte dem Antragsteller die Behandlung und Abwicklung eines verträglichen Baukörpers im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgeschlagen werden.

#### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines 5-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. 149/1, Helfenberger Straße 6 im Ortsteil Auenstein wird versagt.