

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Kempka, Marcus
21.03.2017

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

05.04.2017

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Tuttlinger Straße 9/4**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

Begründung:

Auf dem Gelände des bestehenden Grundstücks Tuttlinger Str. 5 befindet sich noch eine Baulücke, die an eine Stichstraße von der Tuttlinger Straße her kommend angeschlossen ist.

Hier soll ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten errichtet werden. Im Untergeschoss wird eine Tiefgarage mit neun Parkplätzen untergebracht. Oberirdisch wird ein weiterer Parkplatz entlang der Straße geplant.

Bauplanungsrechtlich liegt das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch). Bauplanungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt..

Bauordnungsrechtliche Gründe stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen. Die notwendigen PKW- und Fahrradstellplätze werden nachgewiesen. Eine Abweichung ist in Bezug auf den Gebäudeabstand zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau erforderlich, da sich die notwendigen Abstandsflächen dieser beiden Gebäude überschneiden. Allerdings liegen die Voraussetzungen nach § 6 Absatz 3 Nummer 2 der Landesbauordnung für eine Abweichung vor. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung ist zwischen den Gebäuden in ausreichendem Maße gegeben. Gründe des Brandschutzes stehen dem Vorhaben in Abstimmung mit dem Kreisbrandmeister auch nicht entgegen. Der geplante Abstand von 5m zwischen den Gebäuden ist im Hinblick auf den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz ausreichend. Nachbarliche Belange werden in Bezug auf diesen Punkt nicht erheblich beeinträchtigt, da beide Gebäude auf dem gleichen Grundstück liegen. Es handelt sich somit nicht um Abstandsflächen gegenüber einem Nachbargrundstück. Gegenüber diesen werden die Abstandsflächen eingehalten.

Einwendungen liegen von mehreren Eigentümern aus der Nachbarschaft vor.

Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Zu- und Abfahrt soll nicht über die Stichstraße, sondern auf der gegenüberliegenden Seite (Westseite) erfolgen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen kann die Straße hier nicht verkraften, beziehungsweise ist hierfür nicht ausreichend dimensioniert.

- Durch das Vorhaben wird es zukünftig zu Parkproblemen im Bereich der Stichstraße kommen.
- Baustellenverkehr und -einrichtung sollen nicht über die Stichstraße erfolgen.
- Die geplante Anzahl an Stellplätzen ist zu gering.
- Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt direkt vor einer Terrasse. Dies führt zu Lärm- und Abgasbelastigungen.
- Das Vorhaben führt zu einer Einschränkung der Lebensqualität für die Anwohner.
- Für den Fall einer gewerblichen Nutzung im Gebäude werden sich weitere Parkplatz- und Verkehrsprobleme ergeben.
- Die Entwässerungsleitung soll nicht wie vorgesehen erfolgen, sondern ebenfalls über die westliche Grundstücksseite.
- Es werden weitere privatrechtliche Belange angeführt.

Die Einwendungen wurden geprüft. Sie sind jedoch unbegründet. Begründet wären diese nur, soweit dem Vorhaben zu prüfende Vorschriften entgegenstehen, diese Vorschriften zugleich auch eine nachbarschützende Funktion haben und die Nachbarschaft in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben.

Nach Prüfung der Verkehrsbehörde ist die Stichstraße zwar zum Parken nicht geeignet, aus verkehrlicher Sicht ist sie für den prognostizierten Gesamtverkehr jedoch ausreichend bemessen. Eine Abwicklung des Verkehrs in Richtung Westen ist allein baulich schon nicht möglich. Darüber hinaus grenzt hier vor der Tuttlinger Straße noch ein anderes privates Grundstück an. Es bräuchte somit entsprechender Erschließungsrechte, die jedoch nicht vorhanden sind.

Während der Baustellenzeit kann es durchaus auch zu Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft kommen. Es ist dann aber Aufgabe des Bauherrn sicherzustellen, dass die notwendigen Verkehre abgewickelt werden können.

Je Wohneinheit ist nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Bei sieben Wohneinheiten müssen somit mindestens sieben Stellplätze nachgewiesen werden, geplant sind zehn Stellplätze.

An der Grundstücksgrenze im Bereich der Tiefgaragenabfahrt wird eine Mauer errichtet. Dadurch wird die nachbarliche Terrasse von der Einsehbarkeit her abgeschirmt. Zudem wird die Tiefgaragenzufahrt teilweise überdeckelt.

Gewerbliche Nutzungen sind im Gebäude nicht geplant und somit nicht Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Entwässerung wird in Abstimmung mit der ENRW vom Baugrundstück über die Stichstraße und ein nordöstlich gelegenes Privatgrundstück in die Neckarstraße erfolgen. Ab der Stichstraße gibt es hierfür bereits einen bestehenden städtischen Kanal, an den angeschlossen werden kann. Von fachtechnischer Seite wurde diese Leitungsführung von der ENRW empfohlen. Für die bestehende Leitung, soweit diese über ein Privatgrundstück verläuft, gibt es entsprechende Grunddienstbarkeiten. Darüber hinaus sind auch jetzt bereits schon mehrere Nachbargebäude über diesen Kanal angeschlossen.

Privatrechtliche Belange spielen im baurechtlichen Verfahren grundsätzlich keine Rolle. Diese sind gegebenenfalls auf dem Zivilrechtsweg zu klären.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass das Bauvorhaben zulässig ist.

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung