

SITZUNGSVORLAGE

Gremium	Datum	Status
Gemeinderat	14.05.2025	öffentlich
Amt	Aktenzeichen	Vorlage Nr.
Bau- und Umweltamt		25/040

Wohnhaus Umbau + Sanierung, Neubau Satteldach + Garage, Flst. 430/2, Silcherweg 25

Ansicht Nord-Ost, Süd-Ost
Ansicht Süd-West, Nord-West
Grundriss DG
Grundriss E0
Grundriss E1
Lageplan

Sachverhalt:

Geplant ist der Umbau und Sanierung mit Aufstockung des bestehenden Wohnhauses mit einem Satteldach und der Neubau eine Garage mit Straßenzufahrt zur Wangener Straße.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Sandgrube“ aus dem Jahr 1988 geändert 1993. Die Gebäude in diesem Bereich wurden nach der ursprünglichen Planung mit einem Flachdach ausgeführt. Der Bebauungsplan wurde aufgrund von Mängel der Flachdächer im Nachgang geändert und zusätzlich Möglichkeit geschaffen, flach geneigte Satteldächer zu bauen. In diesem Zusammenhang wurde auf die Festsetzungsmöglichkeit zur Schaffung von weiteren Wohnraum im neu entstehenden Dachstuhl ausdrücklich verzichtet.

Die vorliegende Planung entspricht in mehreren Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sandgrube“. Es werden folgende Befreiungen beantragt:

- a) Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (ca. 6 m²)
- b) Befreiung für die Überschreitung des Baufensters (ca. 9 m²)
- c) Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (ca. 84 m² → ca. 39,9 %)
- d) Befreiung für die Lage der Garage: hier nicht im/am Baukörper
- e) Befreiung für die direkte Zufahrt von der L265 (Wangener Straße) durch Verkehrsgrün und Lärmschutzwall

Baurechtliche Beurteilung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu a) und b):

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche und des ausgewiesenen Baufensters in geringem Maße, ist an dieser Stelle aus Sicht der Verwaltung unschädlich.

Zu c):

Durch den geplanten Neubau eines asymmetrischen Satteldaches entsteht eine massive Erhöhung der Geschossflächenzahl. In diesem Gebiet hat der Gemeinderat in vergleichbaren Fällen zuletzt in Aussicht gestellt, einer Überschreitung der Geschossfläche von max. 20 Prozent zuzustimmen. Hier würde sich der bisherige prozentuale Rahmen nun fast verdoppeln.

Ergänzender Hinweis:

Eine Besonderheit bei diesem Vorhaben ist, dass es auf die Grundstücksgrenze gebaut ist und zusammen mit den beiden anderen Nachbargebäuden eine Hausgruppe (Festsetzung des Bebauungsplans) bildet. Bei Hausgruppen sollen die einzelnen Gebäude einen harmonischen Gesamtkörper bilden.

Das neue Dachgeschoss des geplanten Bauvorhabens ragt außerdem deutlich über den umgebenden Gebäudebestand hinaus. Es ist daher zu hinterfragen, ob die städtebauliche Zielsetzung „Hausgruppe“ qualitativ überhaupt noch erfüllt werden kann oder ob das Gefüge der Hausgruppe dadurch aus dem Gleichgewicht fällt. Regulierungsmöglichkeit ist hier, neben Dachform und Begrenzung der Vollgeschosse, die Begrenzung der Geschossflächenzahl.

Zu d):

Die geplante Garage widerspricht dem Bebauungsplan, da diese außerhalb des Baukörpers errichtet werden soll. In dem Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebengebäude mehrfach ohne die erforderliche Baugenehmigung erstellt worden. Nachgeforderte Bauanträge wurden vom Gemeinderat missbilligend zur Kenntnis genommen, weil die Ausführung abgeschlossen war. Im vorliegenden Fall müsste einer Befreiung zugestimmt werden.

Bei dem Vorhaben wird keine weitere Wohneinheit geschaffen, so dass ein Mehrbedarf im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht gesehen wird.

Zu e):

Eine Zufahrt soll östlich von der Wangener Straße auf das Flurstück Nr. 430/2 hergestellt werden. Vergleichbare Zufahrten sind, wenn auch nicht genehmigt, vorhanden. Die privaten, schmalen Wege zu den Grundstücken sind nicht für eine Befahrung ausgelegt, weshalb notwendige Garagen auch in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen entlang des Silcherwegs vorgesehen und errichtet sind. Es hat nicht jedes Baugrundstück eine Parkierungsmöglichkeit und dafür nötige Zufahrtsmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück. Derzeit erfolgt eine Anhörung der Baurechtsbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen zur straßenverkehrsrechtlichen Beurteilung wegen der geplanten Straßenzufahrt.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen. Hierüber wird mündlich berichtet.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der überwiegend abzulehnenden Befreiung zu versagen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des Wohnhauses mit Sanierung, Neubau Satteldach und Garage des Wohnhauses Flst. 430/2 wird versagt.