

Sachbearbeiter/in: Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Flst.Nn. 146 und 200/1, Brühler Weg 28 und 30

Vorlage Nr.: SV/218/2020

Gremium	Termin	Beratung
Ausschuss für Ordnung, Bau und Umwelt	30.11.2020	öffentlich

Sachverhalt:

Nach Abbruch des Gebäudebestandes sind die Verschmelzung der beiden Grundstücke und der Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten geplant. Die beiden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. D.h. das Neubauvorhaben ist danach zu beurteilen, ob es sich nach der Art der baulichen Nutzung (Gebietsart z.B. Allgemeines Wohngebiet), dem Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Höhe, Kubatur), nach der Bauweise (offen, geschlossen) und der überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. Bebauungstiefe) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Geplant ist ein teilunterkellertes, dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss des größtenteils beidseitig grenzständigen Gebäudes sind 6 Kfz-Stellplätze und eine Wohnung (ca. 96 m²) geplant. Im 1. und 2. OG ist jeweils eine Wohnung mit ca. 220 m² geplant und im beidseitig eingerückten Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) soll eine ca. 127 m² große Wohnung entstehen. Insgesamt sind eine Bautiefe von 31,24 m und eine Traufhöhe von straßenseitig 9,82 m geplant. Die zu betrachtenden Umgebung (Brühler Weg – Waldpfad – Stefaniestraße – Wilhelmstraße) ist geprägt von 2–3 geschossigen, überwiegend traufständigen Wohngebäuden in geschlossener oder halboffener Bauweise mit einer Wohnbebauungstiefe von ca. 10 – 25 m. Die gegenüberliegende Häuserzeile liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldpfad, Brühler Weg, Schwetzinger Straße“. Hier ist die Traufhöhe von Gebäuden auf 7 m begrenzt.

Das geplante giebelständige Gebäude mit 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit beidseitigen Dachterrassen fügt sich nach Auffassung der Verwaltung bezüglich der Höhe, der Kubatur und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die Dachformvariante „Flachdach“ bleibt dabei außer Betracht. Bezüglich der Anordnung von 6 – teilweise gefangenen - Kfz-Stellplätzen wird deren Anfahbarkeit und Benutzbarkeit als wenig praktikabel eingestuft. Außerdem würden Kfz-Stellflächen im öffentlichen Straßenraum über die gesamte Hausbreite von ca. 13 m entfallen. Über die Nachbarstellungen entscheidet das Baurechtsamt, ebenso über den Nachweis der Stellplätze.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Flst.Nrn. 146 und 200/1, Brühler Weg 28 und 30 wird gemäß §§ 34, 36 BauGB versagt.

Anlagen: (nicht-öffentlich)

Anlage Nr. 1 – 9 Bauvoranfrage mit Lageplan, Grundrissen und Ansichten
Anlage Nr. 10 Angrenzerstellungnahmen