

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/150/2023

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	16.10.2023
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.10.2023	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

BAv0013/2023

- **Abbruch Garage, Aufstockung, An- und Umbau Wohnhaus, Flst. 3197, Schönbronner Weg 15, Gemarkung Wildberg**
- **Gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 Abs. 3a BauGB**

Sachverhalt:

Für das Vorhaben ist der § 34 3a BauGB anwendbar (siehe auch Grundsatzbeschluss zur „Nachverdichtung und zur Anwendung des § 34 Abs. 3a BauGB am Schönbronner Weg 11-15/1“, Vorlage Nr.: BV/149/2023).

Gemäß 34 3a BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

- der Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes zu Wohnzwecken dient (vgl. Nr. 1 b),
- städtebaulich vertretbar ist (vgl. Nr. 2) und
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar ist (vgl. Nr. 3).

Es handelt sich um die Erweiterung (Aufstockung) eine zulässige Weise errichteten Gebäudes. Das Vorhaben (siehe Planunterlagen) ist auch städtebaulich vertretbar. Im vorliegenden Fall lässt sich die Vertretbarkeit insbesondere dadurch begründen, dass es zu keiner bauplanungsrechtlichen Umstrukturierung des Bestandes kommt. Dies wäre zu befürchten, wenn durch die Zulassung der prägende Charakter der näheren Umgebung und auch darüber hinaus sich derart verändert, dass für einen nicht abgrenzbaren Bereich weitere Vorhaben zugelassen werden könnten, die sich bislang gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht eingefügt hätten. In diesem Fall halten sich die Auswirkungen einer negativen Vorbildfunktion insbesondere dadurch in Grenzen, da sich das entscheidungsrelevante Vorhaben innerhalb eines abgrenzbaren Bereiches zwischen zwei Bebauungsplangebietes (Efringer Straße westlich und Oberstadt östlich, siehe Übersichtsplan) befindet und zum zudem innerhalb dieses „unbeplanten Korridors“ bereits unterschiedliche Maße baulicher Nutzung bzw. ein vergleichbares Maß (die Gebäude Schönbronner Weg 4-10 wirken talseits dreigeschossig,

siehe Bilder) vorherrschen. Da östlich anschließend, im Bebauungsplan Oberstadt die planungsrechtliche Möglichkeit einer Dreigeschossigkeit talseits gegeben ist, fügt sich das Vorhaben auch in der Gesamtbetrachtung des Straßenzugs aus städtebaulicher Sicht ein. Insofern verblieben schließlich nur noch die Gebäude 11 und 15/1 innerhalb des unbeplanten Korridors, deren Beurteilungsrahmen sich durch die Zulassung im Einzelfall verändern könnte, für welche aber über den vorbenannten Grundsatzbeschluss auch eine beschränkte Anwendbarkeit des § 34a BauGB zugesichert werden soll. Das Vorhaben ist zuletzt auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, d.h. es verstößt nicht gegen das Rücksichtnahmegebot (keine erdrückende Wirkung, ausreichend Belichtung/Belüftung).

In Anwendung des § 34 3a BauGB und unter Berücksichtigung des Grundsatzbeschlusses kann dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Handlungsfeld: Natürliche Ressourcen und Flächenverbrauch

Leitziel: Möglichkeiten der Innenentwicklung werden geprüft

Leitprojekte: Nutzen von Innenentwicklungspotenzialen

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat erteilt unter Berücksichtigung des Grundsatzbeschlusses dem Vorhaben nach § 34 Abs. 3a BauGB das gemeindliche Einvernehmen.

Anlagen:

1. Bauantragspläne (Lageplan, Ansicht Nord Süd, Ansicht Ost West)
2. Straßenabwicklung
3. Übersichtsplan unterschiedliche Planbereiche
4. Bilder