



## Informationsvorlage 630/435/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 04.11.2021	Aktenzeichen: 63.01.01, Az.: BAN0051/2021; 630/B2	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	29.11.2021	Vorberatung N
Ortsbeirat Dammheim		Kenntnisnahme Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.12.2021	Kenntnisnahme Ö

### **Betreff:**

Bauantrag zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohnungen und Herstellung von 18 nicht überdachten Pkw-Stellplätzen

### **Information:**

Dem Stadtbauamt liegt seit 23.06.2021 ein Bauantrag vor. Danach ist beabsichtigt, alle vorhandenen Gebäude auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 3789 in der Dorfstraße in Landau-Dammheim abzurechen und 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen sowie 18 nicht überdachte Pkw-Stellplätze zu errichten, die überwiegend über die Schulstraße erschlossen werden.

Am 20.04.2020 wurde dem früheren Eigentümer des Anwesens ein Bauvorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses erteilt. Unter anderem wurden darin 11 Wohnungen und eine Gebäudehöhe von 12,00 m zugelassen bzw. deren Genehmigung in Aussicht gestellt. Grundlage war eine Planung, die miteinander verbundene Gebäuderiegel entlang der Schulstraße (Nord-Südausrichtung) und im nördlichen Grundstücksbereich (Ost-Westausrichtung) vorsahen. Die Stellplätze waren über die Dorfstraße erschlossen. Der nun vorliegende Bauantrag der heutigen Eigentümerin (GmbH) weicht hiervon grundlegend ab: Geplant ist ein Gebäude mit nur geringem Abstand zur Dorfstraße und ein weiteres Gebäude unter Einhaltung erforderlicher Grenzabstände zur nördlichen Grundstücksgrenze. Beide Gebäude werden je 6 Wohnungen haben. Die Firste verlaufen in Ost-Westrichtung. Die dem Voreigentümer bereits zugestandene, max. zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m wird jeweils eingehalten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz der Ortskerne der Landauer Stadtteile, nicht aber im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Neben den Vorgaben der Satzung ist zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit daher §34 Baugesetzbuch heranzuziehen. Fügen sich die geplanten Gebäude nach den dort genannten Kriterien in die Bebauung der näheren Umgebung ein, besteht für die Erteilung einer Baugenehmigung aus planungsrechtlicher Sicht ein Rechtsanspruch. Die Baugenehmigung ist zu erteilen, sobald in Abweichung zur Gestaltungssatzung geplante Fenster geändert und erforderliche Abstände zu Grundstücksgrenzen korrekt nachgewiesen wurden.

Dem Vertreter der Bauherrin und dem Planer wurde empfohlen, die frühere Planung des Voreigentümers weiter zu verfolgen, da hiervon eine bessere Einfügung in die dörflichen Strukturen von Dammheim zu erwarten sei und die Stellplätze direkt an die Dorfstraße angebunden sind, während die Schulstraße nicht mit weiterem Verkehr belegt wird. Dieser Empfehlung wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht gefolgt. Vielmehr wurde auf das vorhandene Baurecht und die Erschließungsfunktion, die auch die Schulstraße hat, hingewiesen.

Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauliche Entwicklung des o.a. Grundstückes zu steuern. Ein Planerfordernis bzw. Planungsbefugnis ist allerdings nur gegeben, wenn mit der Planung eine zulässige positive städtebauliche Konzeption verfolgt wird und ohne Planung bodenrechtliche Spannungen zu befürchten sind. Es darf keine Negativplanung betrieben werden, mit der nur ein bestimmtes Vorhaben verhindert werden soll. Insoweit müssten der Geltungsbereich und die Inhalte so gefasst werden, dass die Umsetzung der positiven Planungsabsichten (bspw. Sicherung und Weiterentwicklung der Haus-Hof-Bauweise entlang der gesamten Dorfstraße) zum Tragen kommt.

Aus Sicht des Stadtbauamtes erscheint die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht sachgemäß, da bis Ende des Jahres Erhaltungssatzungen für die Ortskerne der Landauer Stadtteile beschlossen werden sollen, die genau für solche Fälle Regelungen beinhalten. Der Aufwand für einen zusätzlichen Bebauungsplan, der letztlich dieselben Inhalte hätte wie die in Aufstellung befindlichen Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen, steht in keinem Verhältnis zum Nutzen und ist verfahrensrechtlich fragwürdig.

Denn würde man zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließen, das Vorhaben darauf basierend zurückstellen, parallel dazu eine Erhaltungssatzung beschließen und dann das Vorhaben auf Grundlage der Satzung ablehnen, könnte die Stadt sich dem Vorwurf eines Verstoßes gegen Treu und Glauben bzw. dem eines Rechtsmissbrauchs aussetzen insbesondere, weil zwischen Antragseingang und Satzungsbeschluss rund ein halbes Jahr liegen würde.

**Auswirkung:**

keine

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja  / Nein   
Begründung:

Nur Informationsvorlage

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Abstandsflächen Feuerwehrezufahrt
- Anlage 3: Grundrisse KG, DG2
- Anlage 4: Grundrisse EG, OG, DG1
- Anlage 5: Ansichten, Schnitte

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.