

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6571

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.07.2026	öffentlich	Beschluss

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Hausgruppe mit drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196**Sachverhalt:**

Das Vorhaben war bereits Beratungsgegenstand in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 21.04.2026, BVA 26/04, abrufbar unter Vorlagennummer 2026/6457. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Hausgruppe mit drei Reihenhäuser auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196, entsprechend der Planung vom 18.03.2026, wird nicht hergestellt.

Die Fragen 3, 5, 7, 9, 11, 11 a, 13, 15.1, 15.2, 16.1, 17 und 19 können nicht mit Ja beantwortet werden.

Begründung:

Das Vorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GR- und GF-Festsetzungen in einem solchen Ausmaß, dass mit diesen die Grundzüge der Planung berührt werden.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die städtebauliche Vertretbarkeit zu subsummieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier grundstücksbezogene GR/GF, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.“

Im Nachgang zu der Ablehnung fand ein Termin mit dem Antragsteller statt. In diesem wurden folgende Änderungen des Vorhabens für eine Genehmigungsfähigkeit gefordert:

- Entfall der beiden Erker



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Verlegung der Garage für RH 3 in den rückwärtigen Grundstücksbereich
- Umgestaltung der Stellplatz- und Garagenanordnung im Vorgartenbereich und im Bauraum für Garagen zu Gunsten eines Vorgartens
- Rücknahme der Vorbescheide zur Errichtung eines Doppelhauses

Der nun eingereichte Vorbescheid beinhaltet von den oben genannten Voraussetzungen lediglich den Entfall der beiden Erker. Die Aufteilung im Vorgartenbereich und Bauraum für Garagen wurde dahingehend geändert, dass RH 3 und 2 nur noch eine Garage haben und der zweite notwendige Stellplatz in den Vorgartenbereich geschoben wurde. Der Nachweis für RH 3 und der Erschließung der Reihenhäuser blieb unverändert. Durch die geplante Teilung und Lage ist eine Begrünung/Aufwertung der ehemaligen Garagenflächen von RH 2 und 3 sowie der schmalen Grundstücksflächen zwischen den Zufahrten und offenen Stellplätzen unwahrscheinlich. Gleichzeitig wurde dem Vorhaben je Reihnhaus und Dachfläche eine Dachgaube hinzugefügt. Durch diese Hinzufügung wird das Dachgeschoss in der Wirkungsweise zu einem Vollgeschoss und unterschreitet die Grenze zum Vollgeschoss um lediglich 0,60 m².

Anstelle der Rücknahme der Vorbescheide zur Errichtung der Doppelhausvarianten, wurde zusätzlich ein Doppelhaus im Freisteller (je DHH einer) beantragt.

Folgende Fragen werden mit dem neuen Vorbescheid gestellt:

Neubau Reihnhaus 1

Frage 1 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihnhaus 1, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 2 (Maß der baulichen Nutzung):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 1 und einer Grundfläche von 82,53 m² (5,365 m x 13,50 m + 2 x 0,6 x 1 m + 1 x 0,6 x 1,5 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m) sowie im OG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m, mit zwei Vollgeschossen, mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01, und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 3 (überbaubare Grundstücksfläche):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 4 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026,



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans A.4.3 betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 5 (Wohneinheiten):

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 6 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Doppelgarage, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 1, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Neubau Reihenhause 2

Frage 7 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 8 (Maß der baulichen Nutzung):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2 und einer Grundfläche von 79,75 m² (5,27 m x 13,50 m + 1 x 0,6 x 1 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 71,15 m² (5,27 m x 13,50 m) sowie im OG von 71,15 m² (5,27 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m, mit zwei Vollgeschossen, mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 9 (überbaubare Grundstücksfläche):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 10 (Bauweise):

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?
Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans A.4.3 betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Frage 10a (Grundstücksgröße):

Kann von der textlichen Festsetzung A.3.6 des Bebauungsplans betreffend die Grundstücksfläche bezüglich des vorgesehenen Neubaus des Reihenhauses 2 eine Befreiung erteilt werden?

Frage 11 (Wohneinheiten):

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 12 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Garage und der offene Stellplatz, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 2, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Neubau Reihenhaus 3

Frage 13 (Art der baulichen Nutzung):

Ist die beabsichtigte Wohnnutzung in dem vorgesehenen Neubau der Hausgruppe bezüglich der Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 14 (Maß der baulichen Nutzung):

Ist der vorgesehene Neubau der Hausgruppe bezüglich des Reihenhauses 3 und einer Grundfläche von 82,53 m² (5,365 m x 13,50 m + 2 x 0,6 x 1 m + 1 x 0,6 x 1,5 m + 4 m x 2 m), einer Geschossfläche im EG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m) sowie im OG von 72,43 m² (5,365 m x 13,50 m), einer Wandhöhe von 6,19 m und einer Firsthöhe von 10,10 m, mit zwei Vollgeschossen, mit Satteldach mit 32° und 16° Neigung, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 15 (überbaubare Grundstücksfläche):

Ist die Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die beiden Lichtschächte des Reihenhauses 3 um 0,42 m und 0,52 m auf einer Länge von 1,00 m bzw. 1,50 m, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig? Kann hinsichtlich der Überschreitung der hinteren, nördlichen Baugrenze durch die beiden Lichtschächte des Reihenhauses 3 um 0,42 m und 0,52 m auf einer Länge von 1,00 m bzw. 1,50 m, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, eine Ausnahme erteilt werden?

Frage 16 (Bauweise):



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Ist der in offener Bauweise vorgesehene Neubau der Hausgruppe, bestehend aus den Reihenhäusern 1, 2 und 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?
Kann von der Festsetzung des Bebauungsplans A.4.3 betreffend die Fläche für „Einzel- und Doppelhäuser“ hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Hausgruppe eine Befreiung erteilt werden?

Frage 17 (Wohneinheiten):

Ist die Errichtung von einer Wohneinheit in dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Frage 18 (Stellplätze):

Ist die vorgesehene Garage und der offene Stellplatz, mithin also 2 Stellplätze, zu dem vorgesehenen Neubau des Reihenhauses 3, wie aus den Eingabeplänen vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB01 und bei der in dem Eingabeplan vom 19.06.2026, Plan.Nr. VB02, dargestellten Grundstücksteilung ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 vom 06.08.2019; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB
Dieser setzt unter anderem fest:

- WA
- Einzel- und Doppelhäuser
- GR 170 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GF 340 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR-Ü für Balkone, Terrassen und Wintergärten 15 % = 25,50 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- GR für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen 100 % = 170 m² für das ursprüngliche Buchgrundstück
- Vordere Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 10 m zur Tannenstraße
- Rückwärtige Baugrenze für Hauptbaukörper im Abstand von 33 m zur Tannenstraße
- Baugrenze für Garagen und Carports im Abstand von 5 m zur Tannenstraße
- 2 Vollgeschosse
- WH max. 6,20 m
- FH max. 10,10 m
- Symmetrische Sattel- Walm- Krüppelwalm- und Flachdächer
- 1 Wohneinheit je vollendete 240 m² Grundstücksfläche
- Zulässigkeit Nebenanlagen

Zu Frage 1, 7 und 13:

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- Die beabsichtigte Wohnnutzung ist zulässig.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Zu Frage 2, 8 und 14:

Die GR des gesamten Reihenhauses beträgt 216 m². Dies ergibt eine Überschreitung von 46 m². Die GF beträgt 432 m² und damit eine Überschreitung von 92 m². Durch den Entfall der Erker wird die GR um 10 m² reduziert. Dies entspricht grundsätzlich der Voraussetzung für die Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens. Jedoch wird die Kubatur durch die Dachgauben erhöht. Die Dachgauben entsprechen hinsichtlich der Dachform jedoch nicht dem Bebauungsplan. Dachaufbauten sind entweder in gleicher Dachform oder als Schleppdach auszuführen. Inhalt des Antrages sind jedoch Flachdachgauben.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Dachgaube kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 3, 9 und 15:

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche für Hauptbaukörper fest. Diese wird durch die drei Reihenhäuser eingehalten.

- Die Situierung des Gebäudes ist zulässig.

Zu Frage 4, 10, und 16:

Hausgruppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab einer Grundstücksbreite von 30 m zulässig. Durch diese Breite können auf dem Grundstück die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden und gleichzeitig die gebietstypischen Vorgärten und rückwärtigen Freibereiche erhalten werden. Die gewünschte Reihenhausbauung bei einer Grundstücksbreite von ca. 25 m entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel.

- Einer Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden.

Zu Frage 5, 10 a, 11 und 17:

Je vollendete 240 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Eine Mindestgrundstücksgröße ist hierdurch indirekt festgesetzt. Durch die Teilung des Grundstückes für das Reihennittelhaus entsteht ein Grundstück mit 144,55 m². Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf welche Reihenhäuser zulässig sind, weisen eine Größe auf, bei der die Einhaltung die Mindestgrundstücksgröße für eine Wohneinheit eingehalten werden.

- Die angefragten Wohneinheiten für das Reihenhaus 1 und 3 sind zulässig. Die angefragte Wohneinheit für das Reihenhaus 2 ist unzulässig.

Zu Frage 6, 12 und 18:

Grundsätzlich entspricht die Planung der Stellplätze den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung 2014. Für die Anlage dieser Stellplätze eine GR von 157 m² benötigt. Der Bebauungsplan lässt eine GR von 170 m² für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen zu. Die festgesetzte GR-Ü für § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen wird um 13 m² unterschritten. Durch die darüber hinaus notwendige Zuwegung wird der Vorgartenbereich auf voller Breite von insgesamt 26,50 m vollständig versiegelt.

Die detaillierten Regelungen zu der Bauweise, den Garagen/Stellplätzen erfolgten zum Schutz des Vorgartenbereichs und zur Steuerung des jeweiligen Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken. Zielsetzung war dabei, die Vermeidung einer übermäßigen Nutzung des Grundstückes zugunsten des Bodenschutzes, welcher mit der BauNVO 1990 eingeführt wurde. Durch die Planung wird dieses Konzept durchbrochen. Die notwendigen Fahrradstellplätze werden im VB nicht abgefragt und sind daher nicht Bestandteil des Prüfumfanges.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Eine Befreiung vom Bebauungsplan wird hier nicht benötigt.

Fazit der Verwaltung:

Auch wenn die Fragen bis auf die Fragen 4, 5, 10, 10 a, 11, 12, 16, 17 und 18 bejaht werden können. Liegen gerade diese verneinten Fragen in einem Bereich, welcher aus Sicht der Verwaltung nicht im Rahmen des sogenannten Bauturbos zugelassen werden sollten. Dies liegt daran, dass auch nach erneuter Prüfung des Grundstückes hinsichtlich der Nachverdichtung und den dadurch notwendigen Nebenflächen (z. B. Stellplätze, Terrassen etc.) nicht für die Bebauung eines Dreispanners geeignet ist. Gerade im Hinblick auf das Ziel der Freihaltung des Vorgartenbereichs auf ein notwendiges Minimum, wird mit der geplanten vollständigen Versiegelung dessen nicht Rechnung getragen.

Auch wenn auf dem ursprünglichen Grundstück 4 Wohneinheiten zulässig waren, wurde durch die Festsetzung Einzelhaus und der Pflicht zur Errichtung einer Tiefgarage ab 8 Stellplätzen ebenfalls die Sicherung des Vorgartenbereiches unterstrichen.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsummieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier Sicherung des Vorgartenbereiches, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

Darüber hinaus ist die Einführung des Bauturbos mit dem Hintergrund eingeführt worden, um einen zügigen Bau von bezahlbarem Wohnraum voranzutreiben. Die Errichtung eines Dreispanners mit Befreiungen vom Bebauungsplan auf einem Grundstück, auf welchem ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten möglich wäre, ist nicht Ziel des Bauturbos.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6571 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 19.06.2026

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Hausgruppe mit drei Reihenhäuser auf dem Grundstück Tannenstr. 31, Fl.-Nrn. 156/54 und 156/196, entsprechend der Planung vom 19.06.2026, **wird nicht hergestellt.**

Die Fragen 4, 5, 10, 10 a, 11, 12, 16, 17 und 18 können nicht mit Ja beantwortet werden.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Begründung:

Auch wenn auf dem ursprünglichen Grundstück 4 Wohneinheiten zulässig waren, wurde durch die Festsetzung Einzelhaus/Doppelhaus und der Pflicht zur Errichtung einer Tiefgarage ab 8 Stellplätzen die Sicherung des Vorgartenbereiches unterstrichen.

Eine Anwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB wäre hier nicht zielführend, da sich die hier erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes massiv und negativ auf die künftige städtebauliche Entwicklung des Quartiers auswirken würden. Eine Abweichung auf Basis des Bauturbos ist möglich, wenn sie u.a. unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierunter ist auch die **städtebauliche Vertretbarkeit** zu subsummieren, d. h. die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB muss gegeben sein. Grenzen ergeben sich aus der Pflicht zur Berücksichtigung der von der Abweichung berührten öffentlichen und privaten Belange, insbesondere aus den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB. Es müssen alle berührten privaten und öffentlichen Belange in die Prüfung einbezogen, entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und, soweit notwendig und in einer einzelnen Genehmigung möglich, ausgeglichen werden.

Je differenzierter die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind -hier Sicherung des Vorgartenbereiches, umso stärker sind die Vorgaben des Bebauungsplans als die städtebauliche Vertretbarkeit im Sinne des BauGB bestimmendes, einschränkendes Moment zu beachten.

Darüber hinaus ist die Einführung des Bauturbos mit dem Hintergrund eingeführt worden, um einen zügigen Bau von bezahlbarem Wohnraum voranzutreiben. Die Errichtung eines Dreispanners mit Befreiungen vom Bebauungsplan auf einem Grundstück, auf welchem ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten möglich wäre, ist nicht Ziel des Bauturbos.