

Gemeinde Nordheim

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Technischen Ausschusses
am 23. Februar 2015

Anwesend: Bürgermeister Schiek und 9 (von 9) Mitglieder des TA

Entschuldigt: ---

**Außerdem
anwesend:** 21 Zuhörer

Schriftführer: AR Langer

Beginn / Ende: 19.00 Uhr / 19.40 Uhr

§ 2 Bausachen

b) Flurstück 4129, Uhlandstraße 2 und Flurstück 4133, Panoramastraße 7; Neubau von zwei Wohngebäuden in Hanglage mit Garagen, Carports und Stellplätzen im Freien

Dem Technischen Ausschuss liegt zu diesem Tagesordnungspunkt die öffentliche Sitzungsvorlage 9/2015 vor.

Der Bauamtsleiter erläutert das Vorhaben anhand der Vorlage und eines Modells. Da das Vorhaben Uhlandstraße 2 in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“, das Vorhaben Panoramastraße 7 dagegen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, werden die beiden Bauvorhaben getrennt beurteilt.

Zunächst erläutert der Bauamtsleiter das Vorhaben Uhlandstraße 2, anschließend das Vorhaben Panoramastraße 7 anhand der Vorlage.

Bürgermeister und Bauamtsleiter beantworten im Anschluss Verständnisfragen aus der Mitte des Technischen Ausschusses. Dabei verweist der Bürgermeister auf Vorbesprechungen der Bauherrschaft beim Landratsamt. Dort seien dem Bauherren die Trauf- und Firshöhen der benachbarten Gebäude ans Herz gelegt worden. Hieran habe sich der Bauherr gehalten.

GR Seifert äußert Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme der privaten Grünflächen zur Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen.

GR Gillmann erscheint das Gebäude mit 6 sichtbaren Stockwerken zu hoch.

GR Haug hinterfragt generell, ob sich der Technische Ausschuss eine weitere Entwicklung in der vorliegenden Form in diesem Gebiet vorstellen könne. Unter Hinweis auf den bestehenden Gebietscharakter erscheint ihm dies fraglich.

Der Bürgermeister fasst zusammen, dass das Vorhaben Uhlandstraße 2 seiner Meinung nach auf folgende Fragen beschränkt werden kann:

Überschreitung der Baufläche im Süden: unkritisch.

Stellplätze: Die Lage der Stellplätze ist sicherlich nicht städtebaulich überragend anzusehen, allerdings muss es ja auch im Interesse der Gemeinde sein, dass genügend Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Maß der baulichen Nutzung: Hier, so der Bürgermeister, kann für ihn eine rechtliche Würdigung nicht abschließend beantwortet werden. Dies müsse letztendlich durch die Baurechtsbehörde erfolgen. Sollte sich das Maß der baulichen Nutzung nur durch First- und Traufhöhen beurteilen lassen, müsste man dem Vorhaben wohl zustimmen. Seiner Meinung nach müsse aber auch die Kubatur in die Berücksichtigung einfließen. Diese ist im vorliegenden Fall aber deutlich größer als die bisher in diesem Gebiet anzutreffenden Gebäude. Hier muss nun jeder für sich selbst entscheiden, wobei der Hinweis der grundsätzlich gewünschten Nachverdichtung an dieser Stelle sicherlich auch angebracht ist.

Zum Vorhaben Panoramastraße hält der Vorsitzende die Verstöße bezüglich der Überschreitung des Baufensters für unkritisch. Entsprechende Befreiungen würden in vergleichbaren Fällen regelmäßig erteilt.

Kritisch sieht er dagegen die Überschreitung der Geschossfläche an, die sich letztendlich ja auch wieder auf die Kubatur des Gebäudes auswirkt. Die Grundfläche selbst entspricht sicherlich jener der Nachbarbebauung.

Ohne weitere Beratung ergeht zum Gebäude Uhlandstraße 2 bei 3 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung folgender

B e s c h l u s s :

Bezüglich der Kubatur des Gebäudes wird das Einvernehmen nach § 36 i. V. mit § 34 BauGB versagt.

Ohne weitere Beratung ergeht zum Gebäude Panoramastraße 7 bei 3 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen folgender

B e s c h l u s s :

Bezüglich der Überschreitung der zulässigen Geschossfläche wird das Einvernehmen zu einer Befreiung nach § 36 i. V. mit § 31 BauGB versagt.

Bezüglich der Überschreitung des Baufensters ergeht folgender einstimmiger

B e s c h l u s s :

Das Einvernehmen zu einer Befreiung nach § 36 i. V. mit § 31 BauGB wird erteilt.
