

**Gemeinde Eisingen**

Sachbearbeiter	Gräßle
Datum	02.12.2021

## SITZUNGSVORLAGE NR. 12/2021 – 9Ö

Gremium	zur	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeinderat	Beratung und Beschlussfassung	15.12.2021	öffentlich	

Betreff:

**TOP 9ö Nr. 9.2**

**Neubau Mehrfamilienhaus, Sennigstraße, Flur-Stück-Nr. 7592 und 5175**

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, einer generellen Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Flst.Nr. 7592 und 5175 zuzustimmen. Die beantragten Überschreitungen der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl, aufgrund der Massivität des Gebäudes, abzulehnen.

**Begründung:**

Die Flst.Nr. 7592 und 5175 befinden sich in der Sennigstraße. Das Flst.Nr. 7592 befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Eichelberg“. Das Flst.Nr. 5175 ist Teil des einfachen Bebauungsplans „Unter dem Sennigweg“. Zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung wird der Bebauungsplan „Eichelberg“ herangezogen. Die Grundstücke befinden sich im „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 7592 befindet sich derzeit eine Garage, auf dem Grundstück Flst.Nr. 5175 ein Bestandsgebäude, welche beide abgebrochen werden sollen. Die beiden Flurstücke sollen anschließend vereinigt werden.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten. Das Gebäude hat 5 Geschosse, ein Garagengeschoss (ebenerdig zur Meisenstraße) und 4 Geschosse mit Wohnraum. Die Gebäudekubatur beträgt ca. 30,00 m x 11,70 m, wobei der westliche Gebäudeteil leicht abgewinkelt (parallel zur Straßenflucht) verläuft. Das

Gebäude befindet sich innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans. Im südlichen Gebäudebereich sind 8 Balkone und 4 Terrassen geplant.

Die Attika des Gebäudes liegt bei 264,55 m ü.NN. Die Firsthöhe des Nachbargebäudes Amselstraße 18 liegt bei 263,65 m ü.NN. und die Firsthöhe des Anwesens Sennigstr. 21/1 bei 262,01 m ü.NN. Von der Sennigstraße sind 2 Geschosse zu sehen. Die Höhe ab Erdgeschossfußboden liegt bei 6,55 m.

Es sind 13 Stellplätze geplant. 4 mit Zufahrt von der Sennigstraße. 7 Garagen innerhalb des Untergeschosses, sowie 2 Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich.

#### Befreiungen:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet 2 Vollgeschosse zulässig. Gemäß der vorliegenden Geschossberechnung sind 4 Geschosse Vollgeschosse. Lediglich das Garagengeschoss ist rechnerisch kein Vollgeschoss.

Beantragt wird zudem eine Überschreitung der Grundflächenzahl (0,35) um 22 % (88 m<sup>2</sup>). Dies resultiert durch die großzügig geplanten Balkone, welche in der maßgebenden BauNVO von 1962 angerechnet werden. Für das Hauptgebäude liegt die Überschreitung bei 1,2% (4 m<sup>2</sup>).

Im Hinblick auf die derzeitige Wohnraumknappheit wird eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage, zur Schaffung von neuen Wohnraum, von der Verwaltung begrüßt. Hinsichtlich der Massivität des Gebäudes ist jedoch eine Befreiung der Geschossigkeit um 2 Geschosse städtebaulich nicht vertretbar. Eine talseitige Bebauung erlaubt eine generell großzügigere Bebauung, die Geschosse müssen dafür nicht als Vollgeschosse ausgeführt werden. Ein Präzedenzfall für eine Befreiung von 2 Vollgeschossen sollte unter keinen Umständen geschaffen werden.

Seitens der Verwaltung kann einer generellen Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus zugestimmt werden, welches sich jedoch besser in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen sollte. Durch eine Reduzierung des Baukörpers könnte auch die Höhe der GRZ-Überschreitung deutlich reduziert werden.

Die Verwaltung empfiehlt die beantragte Befreiung hinsichtlich der Geschossigkeit, aufgrund der Massivität und die fehlende Einfügung in die Umgebungsbebauung, abzulehnen.