



Vorlage Nr.: 007/2026

Federführung: Bauamt	Datum: 05.01.2026
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2025/V-25111509

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	13.01.2026	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- 4-teilige Bauvoranfrage: Aufstockung, Hallenerweiterung, Lagerhalle, Überdachung
- Dieselstraße 6/1 (Flst. 917/1)

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat eine Bauvoranfrage betreffend das Grundstück Dieselstr. 6/1 eingereicht, die sich weitestgehend auf drei Kernfragen eingrenzen lässt. Eine Bauvoranfrage dient dazu, einzelne baurechtliche Fragen im Vorfeld eines Bauantrags verbindlich von der Baurechtsbehörde beurteilen zu lassen. Die Baurechtsbehörde ist dann grundsätzlich drei Jahre lang an ihre Auskünfte gebunden und muss die jeweiligen Fragestellungen im Zuge einer späteren Prüfung eines Bauantrags grundsätzlich gleich beurteilen. Die Gemeinde nimmt dabei ebenfalls nur zu den bauplanungsrechtlich bedeutenden Auswirkungen Stellung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der qualifizierten 1. Änderung des Bebauungsplans „Teil IV Münchinger Str.“, die am 02.07.1982 in Kraft trat. Einschlägig ist die Baunutzungsverordnung 1977.

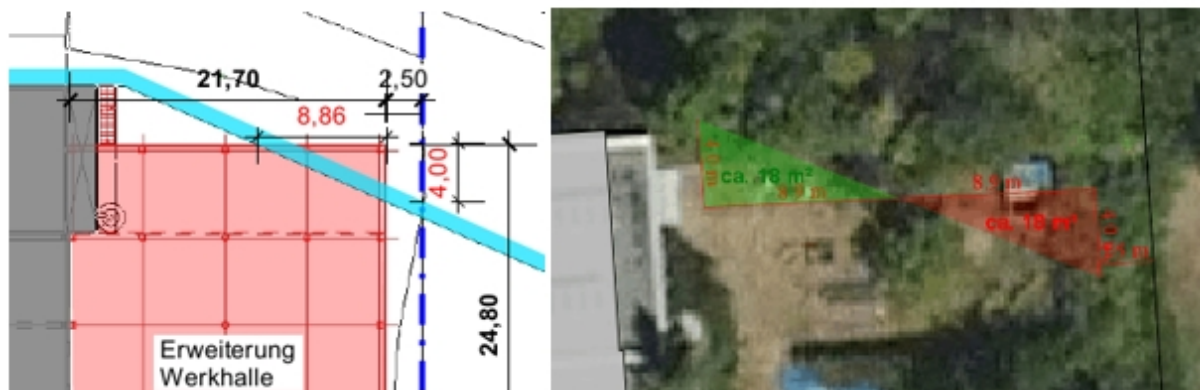
Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot erstreckt sich auf ca. 26 % der Fläche des Grundstücks, weshalb es bei einer rechnerisch zulässigen Überbaubarkeit von 80 % der Fläche nicht zu einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl kommen kann.

Zur 1. Frage: Erweiterung der Werkshalle Richtung Nordosten?

Es ist nachvollziehbar, dass für eine optimale Bewirtschaftung Betriebsflächen mit möglichst rechteckiger Form geschaffen werden sollen. Einer Überschreitung der Baugrenze nach Norden hin kann grundsätzlich zugestimmt werden. Der nördlich an das Gewerbegrundstück angrenzende Rad- und Gehweg sowie die dahinter verlaufende Münchinger Straße (K 1690) liegen in einem ausreichenden Abstand zur geplanten Gebäudeerweiterung und sind zudem durch die Böschung sowie das dichte Straßenbegleitgrün optisch gut abgeschirmt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wäre somit nicht zu befürchten, da die Halle nur mit einer Höhe von 7 m errichtet werden soll.

Die Baugrenze wurde im damaligen Bauleitplanverfahren noch mit einem 20 m-Abstand festgesetzt. Dies entspricht der Anbaubeschränkung nach § 22 Straßengesetz für Landesstraßen. Da die Münchinger Straße inzwischen jedoch zur Kreisstraße wurde, sollte nun im Benehmen mit der Straßenbehörde eine Reduzierung des Anbauabstands möglich sein.

Der Eingriff ins festgesetzte Pflanzgebot (8,86 m x 4,00 m / 2, also 17,72 m²) muss jedoch – analog zu anderen vergleichbaren Vorhaben – gleichwertig ausgeglichen werden. Der Vorschlag der Verwaltung ist, die zu überbauende Grundstücksfläche, welche sich im Pflanzgebot befindet, nach Westen hin unterhalb der Baugrenze zu spiegeln und diese Fläche per Baulast als Ersatz-Pflanzgebotfläche zu sichern. Dies würde einen flächengleichen Ausgleich und zugleich eine zusammenhängende Grünfläche gewährleisten:



Zur 4. Frage: Büroaufstockung entlang der südlichen Grundstücksgrenze?

Eine Aufstockung des eingeschossigen Gebäudes im Süden um eine weitere Etage ist bauplanungsrechtlich zulässig, da der Bebauungsplan insgesamt sogar bis zu 3 überirdische Geschosse zulässt und die erwartete Gesamthöhe von 6,55 m, die zulässige Gesamthöhe nicht überschreitet. Das Vorhaben liegt zudem vollständig innerhalb des Baufensters.

Ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Abstands- und Brandschutzbestimmungen wäre die Büroaufstockung somit bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu den Fragen 2 und 3: Grenzbebauung entlang des öffentlichen Gehwegs im Westen

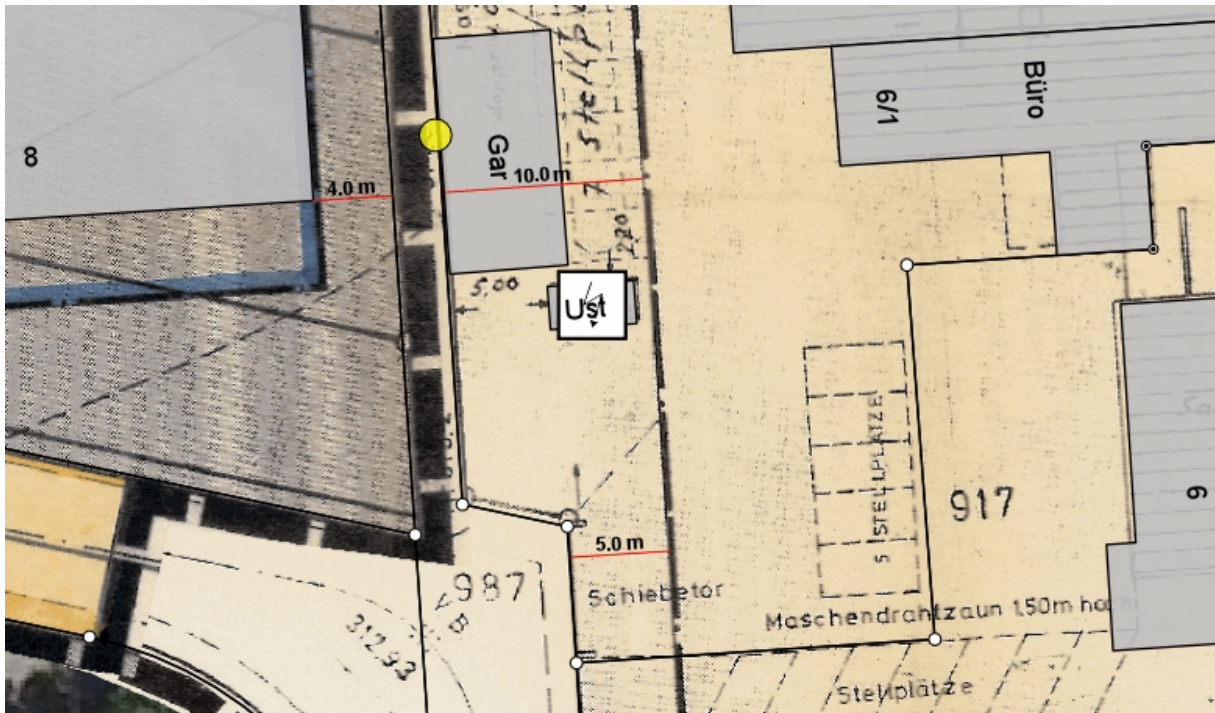
Entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Dieselstr. 6/1 verläuft südlich ein Teil der Dieselstraße und dann, bis zur Flurstücksgrenze im Norden ein 2,50 m breiter Gehweg. Entlang des Gehwegs befinden sich drei Straßenlaternen und unter dem Gehweg sind diverse Rohre und Leitungen verlegt.

Der Bebauungsplan „Teil V Münchinger Str.“, der im Westen angrenzt, sieht einen Abstand des Baufensters von 4 m zum öffentlichen Weg vor. Der Bebauungsplan „Teil IV Münchinger Str. – 1. Änderung“ weist hingegen einen Abstand von 10 m auf. Für den angemessenen Schutz der im Weg verlegten Infrastruktur wäre auch ein geringerer Abstand ausreichend gewesen. Als Grund hierfür lässt sich nur vermuten, dass ursprünglich eine Durchbindungsmöglichkeit der Dieselstraße von der Saarstraße zur Münchinger Straße zumindest nicht „verbaut“ werden sollte. Hierfür spricht auch die für Gewerbegebiete eher untypische Festsetzung, dass Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.

Eine mehrstöckige Bebauung in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Weges wäre auch in einem Gewerbegebiet städtebaulich wohl eher nicht verträglich. Aufgrund des Geländegefälles nach Osten hin, sind bauliche Anlagen mit geringer Höhe jedoch vorstellbar – analog zur bereits hier zugelassenen Grenzgarage.

Einer großzügigen Überschreitung der westlichen Baugrenze auf dem Grundstück Dieselstraße 6/1 – analog zum nur 5 m breiten Abstand beim Nachbargrundstück Dieselstr. 6 – stehen aus Sicht der Verwaltung keine bauleitplanerischen Gründe mehr entgegen. In unmittelbarer Nähe zum Gehweg sollten bauliche Anlagen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Maximalhöhen jedoch nicht übersteigen. Bei Grenzbauten muss unbedingt auf einen ausreichenden Schutz der Infrastruktur am und im Gehweg geachtet werden (z. B. durch geeignete Stützbauwerke)!

Da die Dieselstr. 6/1 im nördlichen Grundstücksbereich bereits einen hohen Anteil an nicht überbaubarer Pflanzgebotsfläche aufweist und im Westen unmittelbar die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, die nicht mehr zu einer Straße ausgebaut werden soll, sieht die Gemeindeverwaltung keine städtebaulichen Gründe mehr, die einer Verschiebung der Baugrenze nach Westen und einer Zulassung von baulichen Anlagen mit geringer Höhe auch außerhalb des Baufensters entgegenstehen.



Für die Erteilung einer Baugenehmigung oder die Zulässigkeit zur verfahrensfreien Errichtung von baulichen Anlagen sind – neben der Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit – auch die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften zu beachten!

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die angefragten Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich positiv zu beurteilen und im Rahmen der dargelegten Einschränkungen auch eine spätere Zustimmung zur Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans in Aussicht zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt,

- die Aufstockung des Bürogebäudes aus bauplanungsrechtlicher Sicht zu befürworten.
- die Werkhallenerweiterung auch mit einem Eingriff in die festgesetzte Pflanzgebotsfläche zu befürworten, jedoch nur unter der Bedingung der rechtlichen Sicherung einer geeigneten Kompensationsfläche.
- die Zulassung von Betriebs- und Nebenanlagen mit geringer Höhe (< 3 m) auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zu befürworten, sofern keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

