

Beschlussvorlage

Nr. GR/056/2026

Aktenzeichen	606.211	Datum: 21.04.2026
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleitung	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für wichtige Angelegenheiten der Kernstadt	Vorberatung	07.05.2026	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	12.05.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Antrag auf Zustimmung der Stadt Sinsheim gemäß § 36a BauGB zur Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 31 Absatz 3 BauGB (Bauturbo)

Hier: Sinsheim, Albrecht-Dürer-Str. 1, Flurstück Nr. 8464

Vorschlag / Ergebnis:

A. Der Gemeinderat versagt die Zustimmung gemäß § 36 a Baugesetzbuch, von den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter der äußeren Mühle“ nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch zu befreien.

B. Der Gemeinderat erteilt die Zustimmung gemäß § 36 a Baugesetzbuch, von den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter der äußeren Mühle“ § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch zu befreien, wenn die sonstigen bauordnungsrechtlichen und technischen Belange sowie die in dieser Vorlage genannten Vorgaben berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage F nein

Sachverhalt:

- 06.12.2022 Baugenehmigung für einen Anbau mit Befreiung von den Gebäudehöhen des Anbaus (Befreiung von der Firsthöhe durch Überschreiten um 0,36 m und der Dachneigung um 5 Grad)
- 16.12.2025 Antrag auf Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die tatsächlich gebauten Wohnungen
- 20.02.2026 Antrag auf Erstellung einer Abstandsflächen-Baulast

20.03.2026 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 Absatz 3 BauGB (Höhenüberschreitung) und § 52 Landesbauordnung (von den Brandschutzvorschriften und Abstandsflächenvorschriften)

Mit der Verwendung der zur Beschleunigung des Wohnungsbaus am 30.10.2025 eingeführten **neuen Befreiungsvorschrift nach § 31 Absatz 3 BauGB** kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, auch wenn von den Grundzügen der Planung (hier: Trauf- und Firsthöhe) abgewichen wird. Die Befreiung ist auf den Einzelfall (oder mehrere vergleichbare Einzelfälle) beschränkt. Sie ist aber nur mit der Zustimmung des Gemeinderats möglich. Die Befreiung ist eine Ermessensentscheidung und muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen erfolgen und mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Zustimmung des Gemeinderats kann an Bedingungen geknüpft werden, um städtebauliche Anforderungen sicherzustellen, die vertraglich gesichert werden können.

Beschreibung

Das zu bewertende Gebäude liegt an der Einmündung der Albrecht-Dürer-Straße von der Hauptstraße. (Anlage 1) Das Flurstück Nr. 8464 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der äußeren Mühle“, 1. Änderung. Im Bebauungsplan sind Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Traufhöhe darf gemäß Bebauungsplan für dieses Flurstück maximal 7,60 m und die Firsthöhe 10,10 m betragen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Ursprungsgeländes innerhalb der Gebäudegrundfläche.

Für die Schaffung einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss des geplanten Anbaus kam die Baurechtsbehörde dem Bauherren entgegen und befreite geringfügig von der Höhenbeschränkung (siehe Tabelle unten) und der Dachneigung. Nach Fertigstellung des Gebäudes wurde festgestellt, dass das Gelände abgegraben und der Anbau deutlich höher gebaut wurde, als genehmigt (siehe Tabelle unten). Wird im Bebauungsplan eine „Traufhöhe“ festgesetzt, dient dies der städtebaulichen Harmonisierung des straßenseitigen Raums / städtebaulichen Gestaltung des Quartiers. Mit der erheblichen Höhenüberschreitung wird daher von den Grundzügen der Planung abgewichen.

Genehmigte und gebaute Höhen im Vergleich:

	maximal zulässige Höhen laut Bebauungsplan in m	Befreiung genehmigt (+0,36 m Traufhöhe)	abweichend gebaut, Höhen in m	Überschreitung genehmigter Höhen in m	abweichend gebaut, mit heute anzusetzendem Bezugspunkt nach Abgrabung (-1,18 m)	Überschreitung zulässiger Höhen in m laut Bebauungsplan nach Abgrabung (-1,18 m)
Bezugspunkt ü.NN	165,08	165,08	165,08	165,08	163,90	163,90
Traufhöhe	7,60	7,96	8,58	0,62	9,76	2,16
Firsthöhe	10,10	10,10	11,53	1,43	12,71	2,61

Traufhöhe= Wandhöhe bis zur Dachhaut (Ziegeln)
 Firsthöhe= Dachhöhe am höchsten Punkt (First)

Stellungnahme Stadtplanung:

Das 2-geschossige Bestandsgebäude auf dem Eckgrundstück Flst.Nr. 8464 hält die zulässigen Trauf- und Firshöhen ein. Der neue Anbau wurde östlich an das Bestandsgebäude angefügt und ergänzt das für das Gebiet eher typische 2-Familienhaus mit einem Anbau um drei weitere Wohneinheiten. Der gemeinsame Zugang erfolgt von der Nordseite. Beim Anbau wurde der Kniestock im Dachgeschoss angehoben. Dies führt dazu, dass die geplante Dachgeschosswohnung traufseitig als volles Geschoss in Erscheinung tritt.

A: Die tatsächlich gebaute noch höhere Trauf- und Firshöhe ist städtebaulich deutlich wahrnehmbar, zumal auch das Gelände abgegraben wurde. (Anlage 2) Die Abweichung der Höhen ist erheblich. Es ist nicht mehr ein untergeordnetes Abweichen, sondern eine planungsrelevante Intensivierung der Nutzung. Die Baugenehmigung bezog sich lediglich auf eine 65 m² große Dachgeschosswohnung mit Dachschräge und Dachflächenfenstern. Mit der Realisierung einer 92 m² großen Wohneinheit auf der gesamten Geschossfläche, die mit Wandfenstern belichtet wird, hat der Bauherr den Nutzwert der Immobilie gesteigert und sich damit unter Missachtung der Baugenehmigung einen Vorteil verschafft.

Der neue Gebäudeteil zur Albrecht-Dürer-Straße tritt städtebaulich dominant in Erscheinung. Die hohen Trauf- und Firshöhen haben prägende Wirkung auf das Gesamtgebäude. Sie überschreiten mehr als geringfügig die zulässigen Werte. Die Traufe überragt sogar noch um 0,36 m die des Nachbargebäudes, dessen Höhe im weiteren Straßenverlauf von den anderen bisher als einziges abweicht. Der Anbau weist darüber hinaus straßenseitig massiv wirkende Balkone auf (es wurden zwei Balkone mehr gebaut als genehmigt). (Anlage 3)

Der Bauherr hat offensichtlich bewusst illegal, schon vor in Kraft treten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (Bauturbo, seit 25.10.2025), genehmigungsabweichend gebaut. Die nachbarschützenden Abstandsflächen werden durch die größere Höhe nicht eingehalten. Der Nachbar ist jedoch bereit, eine Baulast zu Lasten seines Grundstücks nachträglich eintragen zu lassen. Zusätzliche Stellplätze versiegeln den Vorgarten an der Albrecht-Dürer-Straße bis in den Kurvenbereich.

Versagt der Gemeinderat die Zustimmung zur zusätzlichen Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB kann der Verstoß gegen die Vorschriften des Bebauungsplans zu einer Rückbauverpflichtung für den Eigentümer führen.

Mit der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist davon auszugehen, dass bei vergleichbaren Fällen innerhalb des Baugebiets entsprechende Aufstockungen zugelassen werden müssen.

B:

Der Bauherr hat – wenn auch rechtswidrig – mit der Aufstockung eine größere Wohneinheit geschaffen. Baulich vermittelt die an sich zu hohe Gebäudehöhe des Anbaus zwischen dem niedrigeren Bestandsgebäude und dem Nachbargebäude (Staffelung). Durch die nachträgliche Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann der Rechtsverstoß mit Zustimmung der Gemeinde geheilt werden, wenn sonstige öffentliche Belange und die nachbarlichen Interessen berücksichtigt werden. Die Zustimmung kann mit städtebaulichen Vorgaben verknüpft werden.

Das Fachamt schlägt vor, folgende Vorgaben über eine Baulast zu sichern:

- Eine nachträgliche Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen, Monteurs-Wohnungen oder zu einem Bordinghaus ist unzulässig.
- Es müssen für den Anbau 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück vorgesehen werden.
- aus Gründen der städtebaulichen Wirkung ist sowohl beim Ursprungsgebäude als auch beim neuen Anbau eine Aufstockung sowie ein weiterer Ausbau des Dachraums (Dachgauben oder Zwerchgiebel) unzulässig.

Im Nachgang ist die Baurechtsbehörde bestrebt, ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Bauherrn zu eröffnen, um dem Sühnebedürfnis Rechnung zu tragen und künftige Nachahmungsfälle zu vermeiden.

Stellungnahme Amt für Infrastruktur:

Die Belange des Amtes für Infrastruktur sind durch die Problematik der Gebäudehöhe nicht betroffen.

Stellungnahme Stadtwerke:

Aus der Sicht der Stadtwerke Sinsheim, Technische Abteilung, bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Das Flurstück 8464 ist erschlossen. Die Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation befinden sich im Bestand.

Die amtlichen Antragsformulare für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation sind bei den Stadtwerken Sinsheim nachzureichen.

Stellungnahme Ordnungsamt bzw. Straßenverkehrsbehörde Sinsheim:

Die zusätzlich geschaffenen Stellplatzflächen im Bereich der Albrecht-Dürer-Straße 1 wurden im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs geprüft.

1. Fachliche Bedenken der Verkehrsbehörde:

Aus Sicht der Verkehrsbehörde bestehen Bedenken hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung und Nutzung des Vorgartens bis in den Kurvenbereich hinein:

- Einschränkung der Sichtdreiecke:
Parkende Fahrzeuge können die Sichtbeziehungen zwischen ausfahrendem und fließendem Verkehr (insbesondere Fußgänger und Radfahrer) einschränken.
- Konfliktpotential im Kurvenscheitel:
Das erforderliche Rangieren in diesem sensiblen Straßenabschnitt sowie die Lage der Stellplätze bis in den Kurvenscheitel erhöhen das Gefährdungspotential im Begegnungsverkehr.

- Nutzung des Gehwegs:
Die ungewöhnlich breite Gehwegüberfahrt widerspricht dem Ziel einer klaren Trennung zwischen Fußgängerbereich und ruhendem Verkehr.

2. Abwägung unter Berücksichtigung der polizeilichen Einschätzung

In die Bewertung wurde die polizeiliche Einschätzung einbezogen. Da es sich um eine Sackgasse innerhalb einer Tempo 30-Zone handelt, ist die Verkehrsintensität gering. Aus verkehrspolizeilicher Sicht ist hier eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer gemäß § 10 StVO vorauszusetzen. Da die Stellplätze zudem teilweise deutlich nach hinten (Richtung Grundstück) versetzt sind, wird eine unmittelbare negative Auswirkung auf den Straßenverkehr polizeilich als unproblematisch eingestuft.

3. Empfehlung und Fazit:

Um die volle Übersichtlichkeit zweifelsfrei wiederherzustellen, regt die Verkehrsbehörde dennoch eine Reduzierung der Stellplatzanzahl oder eine Umgestaltung der Flächen im unmittelbaren Kurvenbereich an.

Eine abschließende Zustimmung der Verkehrsbehörde wird davon abhängig gemacht, dass durch einen entsprechenden Nachweis (z. B. eine einfache Schleppkurvendarstellung) belegt wird, dass ein sicheres Rangieren ohne Gefährdung Dritter möglich ist.

Marco Siesing
Oberbürgermeister

Bernd Kippenhan
Bürgermeister

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlagen:

1. Lage Flurstück Nr. 8464, Albrecht-Dürer-Str. 1
2. Nordansicht, Vergleich genehmigt 2022/ gebaut 2026
3. 3D-Luftbilder 2022/ 2025 im Vergleich und Fotos vom März 2026