

Federführung:	Bauamt	Datum:	11.11.2019
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.11.2019	öffentlich	Beschluss

### Gegenstand der Vorlage

#### Einvernehmen zu Bauanträgen

- Abbruch des alten Hühnerstalls
- Neubau eines 3-Familien-Hauses mit Garagen und Pkw-Stellplätzen
- Albert-Schweitzer-Straße 18 (Flst. Nr. 3645/1)

#### Sachverhalt:

Die Bauantragsteller planen den Abbruch des alten Hühnerstalls und den Neubau eines Dreifamilien-Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Flurstück Nr. 3645/1 (zukünftige Albert-Schweitzer-Str. 18).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Schauchert“ von 1958, in welchem nur Baulinien, Baufenster, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Firstrichtung festgesetzt sind. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB, womit es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Errichtet werden soll ein dreigeschossiges Gebäude mit drei Wohneinheiten, weitgehend als Passivhaus. Das Gartengeschoss stellt jedoch kein Vollgeschoss dar, da es im Norden unter dem Geländeniveau der Albert-Schweitzer-Straße liegt. Im nördlichen, fensterlosen Gartengeschoss befinden sich das Treppenhaus, Abstellräume und die Haustechnik. Die Räume im Süden werden als Wohnraum genutzt, dem eine Terrasse vorgelagert ist. Im von der Albert-Schweitzer-Straße aus sichtbaren Erdgeschoss sind drei Garagen- und davor drei offene Pkw-Stellplätze vorgesehen; nach Süden und Osten hin befinden sich die Wohnräume sowie ein Balkon, der sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckt. Das Obergeschoss ist ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.

Der eingeschossige Garagenvorbau und das Hauptgebäude sollen jeweils mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Auf ein Satteldach soll sowohl aus architektonischen, als auch aus Gründen der Rücksichtnahme auf die Nachbarn verzichtet werden: Durch ein Satteldach würden seit Jahrzehnten bestehende Blickachsen unterbrochen und gegenüber dem Nachbargebäude in der Albert-Schweitzer-Str. 16 würde der Neubau zu massig wirken, insbesondere, da die Giebelhöhe nur zur Hälfte in die Abstandsfläche einfließt. Bereits 1962 wurde auf dem Grundstück Albert-Schweitzer-Str. 20 eine Garage mit begrüntem Flachdach genehmigt. Da das neu geplante Gebäude, wie auch diese Flachdachgarage, nicht direkt an der Straße liegt, wird auch das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt. Auch die Errichtung einer optimal ausgerichteten oder beweglichen Photovoltaikanlage würde bei einer Südostausrichtung des Satteldachs erheblich erschwert.

Das Haus wurde in Bezug auf das festgesetzte Baufenster um einige Grad – abweichend von der vorgegebenen Baulinie – gedreht und nimmt die Fassadenflucht des Nachbargebäudes Albert-Schweitzer-Str. 16 auf. Diese Drehung der Baulinie war erforderlich, um eine ausreichend dimensionierte Zufahrt, sowohl zu den Garagen, als auch zu den Stellplätzen zu ermöglichen. Das Hauptgebäude fügt sich jedoch, bezogen auf die absolut überbaubare Fläche (< 30 %), in die Fläche des Baufensters ein. Mit dem Garagenvorbau, dem Vordach und der Terrasse/ dem Balkon wird das (gedrehte) Baufenster überschritten, was jedoch gemäß sämtlicher Fassungen der Baunutzungsverordnung zulässig wäre.

Das Bauvorhaben stellt für den Schaubert sicherlich eine neue Gebäudeform dar, die aber die Bedürfnisse von zukünftigen Bewohnern und Bestandsnachbarn miteinander in Einklang bringt. Im Zuge der Baumaßnahmen sollen auch derzeit noch bestehende Freileitungen unter die Erde verlegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum vorliegenden Baugesuch und den hierzu erforderlichen Befreiungen vom alten Ortsbauplan zu erteilen, um so ein innovatives Bauvorhaben zu ermöglichen, welches, nach Abstimmung mit den Nachbarn, bewusst auf eine maximale Ausnutzung bauplanungsrechtlicher Möglichkeiten verzichtet, jedoch ohne sanfte Anpassung des alten Rechts an aktuelle Bedürfnisse nicht realisierbar wäre.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB, insbesondere zu den Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baulinie sowie von der Festsetzung der Firstrichtung (Satteldach) nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

-

**Anlagenverzeichnis:**

Luftbild, Ortsbauplan (Auszug), Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitte