

Federführung: Bauamt	Datum: 17.12.2020
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2020/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.01.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
- Humboldtstr. 26 und 28 (Flst. Nr. 3670/9 und 3670/10)

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Humboldtstr. 26 und 28, wobei die Tiefgarage auf den noch unbebauten Bereich des Grundstücks Humboldtstr. 24 erweitert werden soll. Die Wohnungen weisen Wohnflächen von ca. 56 bis 128 m² auf.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schauchert – Nord Teil I“, der am 27.05.1977 in Kraft trat. Es gilt die BauNVO von 1968. Gemäß Bebauungsplan sind nur Doppelhaushälften zulässig.

Das Bauvorhaben ist insofern interessant, als dass bei einer festgesetzten, maximalen Traufhöhe von 6 m, der Anzahl von zwei Geschossen und einer Dachneigung von 30° bis 34° ein zweites Obergeschoss mit Galerie vorgesehen ist. Durch das Zurücksetzen dieses Dachgeschosses, wodurch rechnerisch kein Vollgeschoss entsteht und die Regelung in der Landesbauordnung (LBO), dass offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m² außer Betracht bleiben, entsteht in dieser Hinsicht kein Verstoß gegen Bauplanungs- oder Bauordnungsrecht. Eine maximale Gebäudehöhe ist nicht festgesetzt; dennoch muss bei der Gestaltung Rücksicht auf die benachbarte Bestandsbebauung genommen werden.

Durch die südwestlich ausgerichteten Tiefhöfe zur Humboldtstraße hin, kann auch im Untergeschoss großzügiger Wohnraum geschaffen werden, der die Voraussetzungen für Aufenthaltsräume nach § 34 LBO (z. B. Gewährleistung von natürlicher Belichtung und Belüftung) erfüllt. Durch einen gemeinsamen Gebäudeeingang und ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug können weitere Flächen gewonnen werden, um bei gleichbleibender Kubatur Wohnfläche zu generieren.

Der erforderliche Stellplatznachweis für die zukünftige Humboldtstr. 26 und 28 erfolgt über eine von der Humboldtstraße zugängliche Tiefgarage mit 16 Stellplätzen. Im Zuge der Baumaßnahme soll die Tiefgarage auch auf das angrenzende Grundstück Humboldtstr. 24 erweitert werden, wodurch weitere 5 Stellplätze geschaffen werden. Weiterhin werden in den Bauzeichnungen 10 Fahrradabstellplätze dargestellt, deren Anzahl seitens der Verwaltung als ausreichend betrachtet werden.

Das Bauvorhaben bleibt, bedingt durch die Tiefhöfe vor dem Untergeschoss, im Südosten sogar leicht hinter der Baugrenze zurück. Im Nordosten soll das Baufenster hingegen um 1 m überschritten werden. Allerdings sind durch die großzügig dimensionierte Tiefgarage keine oberirdischen Garagen vorgesehen, womit die nichtüberbaubare Fläche tatsächlich als Grünfläche erhalten bleiben kann.

Die Überschreitung der Baugrenze im Nordosten ist städtebaulich vertretbar, weshalb die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung zu erteilen. Das Bauvorhaben entspricht im Übrigen den Vorgaben des Bebauungsplans und kann somit zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zu einer Befreiung nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen. Im Übrigen wird das Bauvorhaben zur Kenntnis genommen.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitt