

Federführung: Bauamt	Datum: 11.02.2021
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2020/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.02.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik wurde das Bauvorhaben in der Humboldtstr. (24), 26 und 28 bereits vorgestellt und das Einvernehmen zu einer Befreiung der 1 m tiefen Überschreitung der Baugrenze mit dem Baukörper im Norden erteilt.

Aus der Nachbarbeteiligung sind keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben hervorgegangen.

Die Detailprüfung durch die Baurechtsbehörde hat allerdings weitere Abweichungen vom geltenden Bebauungsplan ergeben, die (formal) einer Befreiung bedürfen. Änderungen an den bereits vorgestellten Planungen sind damit, mit Ausnahme eines Zurücksetzens der Balkone im Süden, nicht verbunden.

Durch den gemeinsamen Eingang des künftigen Mehrfamilienhauses Humboldtstr. 26 und 28 liegt in bautechnischer Hinsicht kein Doppelhaus vor, da keine zwei eigenständigen Gebäude(teile) errichtet werden (können). Zudem ist eine Vereinigung der beiden Grundstücke vorgesehen, weshalb zudem die gemeinsame Grenze entfallen wird, an die anzubauen wäre. Obwohl sich also das äußere Erscheinungsbild nicht ändert, entfällt die formelle Doppelhauseigenschaft. Gemäß Bebauungsplan sind jedoch nur Doppelhäuser zulässig. Nach Ansicht der Verwaltung kann in diesem konkreten Einzelfall eine Befreiung ausgesprochen werden, da schließlich die städtebauliche Zielsetzung erfüllt bleibt.

Der Gebäudekörper bleibt im Süden hinter der Baugrenze zurück. Der sich über die gesamte Gebäudelänge erstreckende Lichthof und die diesen überspannende Brücke, als Zuwegung zum Gebäudeeingang, überschreiten die Baugrenze ebenerdig. Städtebaulich treten diese Teile der baulichen Anlage nicht in Erscheinung, weshalb auch diesbezüglich eine Befreiung vertretbar ist.

Die Balkone im Obergeschoss überschreiten die südliche Baugrenze ebenfalls, um mittels Anleiterbarkeit den erforderlichen, zweiten Rettungsweg zu gewährleisten. Hier liegt auch optisch eine Überschreitung der Baugrenze vor. Die Planungen wurden diesbezüglich aber

aktualisiert und die Balkone soweit zurückgenommen, dass eine Leiter im geforderten 70°-Winkel angestellt werden kann. Berücksichtigt man, dass bereits vergleichbare Befreiungen für die Baugrenze überschreitende Überdachungen an anderen Gebäuden ausgesprochen wurden und die Balkone im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes zwingend erforderlich sind, spricht sich die Verwaltung bei diesem konkreten Bauvorhaben für eine Befreiung aus.

Die Traufhöhe ist im Bebauungsplan auf höchstens 6 m festgesetzt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Auch hier hat die Baurechtsbehörde eine Überschreitung festgestellt, die sich jedoch auf zwei Faktoren zurückführen lässt. Einerseits wurde die mögliche Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,57 m unterschritten, um eine ausreichende Erdüberdeckung der Tiefgarage sicherzustellen. Andererseits wird die Traufhöhe unter Berücksichtigung der Zwerchhäuser ermittelt. Deren Giebel ist nicht von der Außenwand abgesetzt und deshalb voll bei der geforderten Höhermittlung anzusetzen. Aus diesen Gründen ergibt sich eine Überschreitung von rechnerisch bis zu 1,12 m. Da Dachaufbauten jedoch vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden, ist ein Zurücksetzen des Zwerchhausgiebels nicht möglich und würde auch die Fassadenansicht des Gebäudes erheblich verändern. Auch hier kann deshalb aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung ausgesprochen werden, da die so zustande kommenden Höhenabweichungen städtebaulich vertretbar sind.

Das Verbot von Dachaufbauten betrifft auch die zwei Gauben im Süden. Diese könnte zwar auch als Dacheinschnitte ausgeführt werden, treten allerdings bereits deutlich hinter der Dachterrasse zurück. Die Verwaltung spricht sich hier für eine Befreiung von Verbot von Dachaufbauten aus, da bereits seitens der Baurechtsbehörde vergleichbare Abweichungen in Bezug auf Erker zugelassen wurden und eine mögliche Präzedenzwirkung aus heutiger Sicht als nicht mehr allzu gravierend angesehen werden dürfte. Zahlreiche Gauben in der Gemeinde zeigen, dass Dachaufbauten nicht mehr als „Verschandelung des Ortsbildes“ angesehen werden und auch im Plangebiet selbst wurde das Verbot bereits großzügig durch Erkerbauten umgangen. Mit Blick auf das architektonisch ansprechende Gebäude kann hierfür eine weitere Befreiung befürwortet werden, da die Gauben inzwischen als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen sind. Eine Präzedenzwirkung für das Plangebiet scheint diesbezüglich gar als wünschenswert.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass keine wesentlichen Änderungen an den bereits behandelten Bauvorlagen erfolgt sind und alle auszusprechenden Befreiungen von (kommunal)politischen Zielvorgaben gedeckt sind: Das Bauvorhaben ermöglicht Innenverdichtung durch die Schaffung von möglichst großzügigem Wohnraum in bedarfsgerecht bemessenen Wohneinheiten sowie die Bereitstellung von Stellplätzen in der gemeinsamen Tiefgarage oberhalb der gesetzlichen Mindestforderung bei gleichzeitiger Verringerung der Versiegelung des Gartenbereichs. Da ein qualifizierter Bebauungsplan nur eine Rahmensetzung für die Bautätigkeit sein kann, sieht das Baugesetzbuch ganz bewusst die Möglichkeit vor, von bestimmten Festsetzungen befreien zu können. Aus Sicht der Verwaltung sind die genannten Befreiungstatbestände gut begründet und ermöglichen ein Bauvorhaben, das sowohl die Interessen der Bauherrenschaft, als auch die Zielvorstellungen der Gemeinde repräsentiert.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zu folgenden Befreiungen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen:

- Doppelhausgebot, aufgrund der geplanten Grundstücksvereinigung
- Überschreitung der südlichen Baugrenze durch den gebäudebreiten Lichthof mit Treppenaufgang, die Zugangsbrücke als Zuwegung zum Eingang im Erdgeschoss und die Balkone im Obergeschoss unter Berücksichtigung der erforderlichen Anleiterbarkeit
- Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,12 m unter Berücksichtigung der niedrigeren Erdgeschossfußbodenhöhe und der Anrechnung der Zwerchhausgiebelhöhe
- Unzulässigkeit von Dachaufbauten (Gauben im Süden).

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 12.01.2021, Vorlage Nr. 229/2020

Anlagenverzeichnis:

Schnitte