

Federführung:	Bauamt	Datum:	07.10.2021
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2021/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.10.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

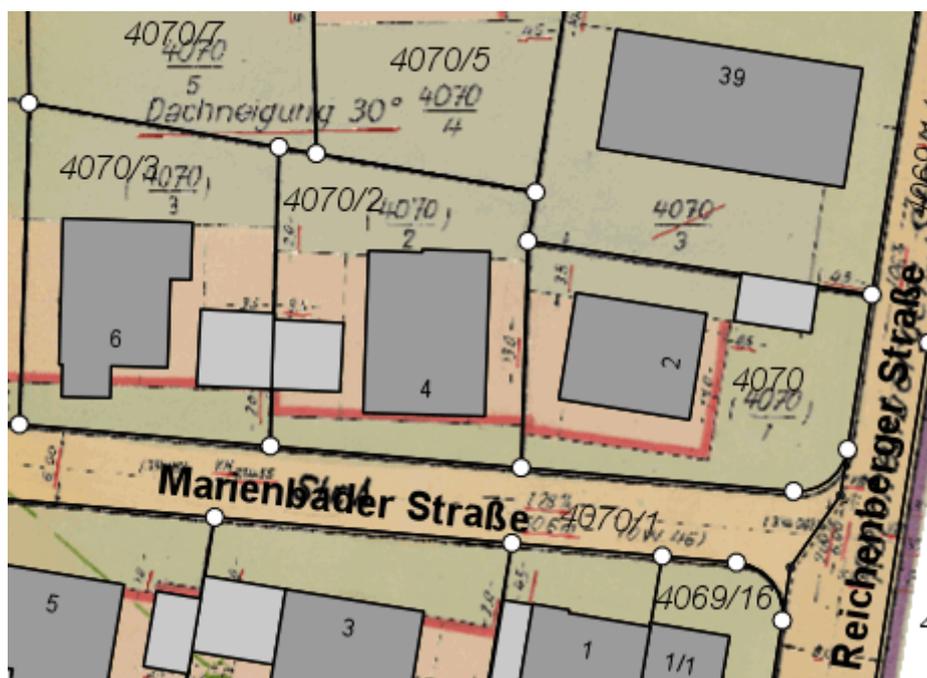
- **Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage**
- **Reichenberger Straße 2 (Flst. Nr. 4070)**

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen den Neubau eines nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses mit Satteldach und die Errichtung einer Doppelgarage mit extensiv begrüntem Flachdach auf dem Grundstück Reichenberger Str. 2. Das frühere Wohnhaus und die Einzelgarage wurden bereits (verfahrensfrei) abgebrochen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Links der Seestraße“, rechtskräftig seit 1962. Das Umfeld ist als faktisches Wohngebiet zu beurteilen.

Aus stadtplanerischer Perspektive nicht nachvollziehbar ist die Form der Baufenster in sehr unregelmäßiger Stufung entlang der heutigen Marienbader Straße und die Festsetzung unverhältnismäßig großer Bauverbotszonen ohne konkrete Gestaltungsauflagen:



Auffällig ist andererseits das fehlende Sichtfenster im Kreuzungsbereich Reichenberger und Marienbader Straße, obwohl hier tatsächlich keine sichtbehindernden Anlagen oder Pflanzungen im Kurvenbereich zugelassen werden sollten.

Mit den Bauherren wurde deshalb gemeinsam nach Wegen gesucht, den geltenden Bebauungsplan mit den Bedürfnissen modernen Wohnens in Einklang zu bringen. So ist zur nördlichen Grundstücksgrenze grundsätzlich ein bauordnungsrechtlicher Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Die Bauverbotszone hat hier jedoch eine Tiefe von 3,50 m. Eine städtebauliche Begründung für diesen „zusätzlichen Meter“ ist jedoch nicht erkennbar. Ein 3,50 m breiter Streifen im Norden ist aufgrund der Beschattung zudem nur bedingt als Garten geeignet. Das Haus um diesen Meter ins Bauverbot zu versetzen ist deshalb vertretbar, zumal dadurch ein „zusätzlicher Meter“ Vorgartenfläche im Süden gewonnen werden kann.

In den 1960er Jahren wurde ein Pkw-Stellplatz pro Wohnung auch in der Bauleitplanung noch als ausreichend erachtet. Allein durch die Befreiungsanträge der vergangenen Monate ist allerdings bekannt, dass gerade in diesem Gebiet jeder Stellplatz auf privater Fläche dringend benötigt wird. Eine Tiefgarage wiederum ist auf dem Baugrundstück wirtschaftlich kaum vertretbar und auch bezüglich der Ein- und Ausfahrt schwer zu realisieren. Einer Überschreitung des Garagenbaufensters sollte deshalb, unter der Voraussetzung, dass das Dach begrünt wird, zugestimmt werden. Ebenso ist es im Sinne einer geringeren Bodenversiegelung, als auch unter Einbeziehung der östlichen Fassadenlinie des Gebäudes Seestr. 39, sinnvoll, die Garage weiter an die Straße zu versetzen, zumal einerseits der Mindestabstand von 1,50 m gewahrt bleibt, andererseits die Fläche für einen weiteren Stellplatz vor der Garage nicht ausreicht. Durch die Zufahrt zur Doppelgarage wird jedoch zumindest ein „Behelfsstellplatz“ für Besucher geschaffen.

Der Neubau stimmt weitgehend mit der Kubatur und der Höhe des abgebrochenen Gebäudes überein, weshalb er sich ebenfalls in die nähere Umgebung einfügt. Dennoch kann die Wohnfläche vergrößert werden. Nach Ansicht der Verwaltung bleiben die Grundzüge der Planung durch die vorgeschlagenen Abweichungen gewahrt.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zum Vorhaben selbst, als auch zu den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen. Die benannten Abweichungen sind in diesem Fall nicht nur städtebaulich „vertretbar“, sondern geradezu wünschenswert, zumal keine öffentlichen Belange entgegenstehen oder Angrenzende negativ beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zum Vorhaben nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB sowie zu den folgenden Befreiungen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen:

- Errichtung des Gebäudes 1 m tief im nordwestlichen Bauverbotsstreifen sowie
- Überschreitung des Garagenbaufensters sowohl nach Osten bis zur Fassadenlinie des Gebäudes Seestr. 39, als auch im Süden zur Erstellung einer Doppelgarage.

Das Garagendach soll im Gegenzug extensiv begrünt werden.

Finanzierung:

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Schnitt und Grundrisse