

Federführung: Bauamt	Datum: 25.10.2022
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2022/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	22.11.2022	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Einbau von zwei neuen Wohnungen im EG und DG**
- **Errichtung einer Dachgaube**
- **Terrassenerweiterung**
- **Humboldtstraße 22 (Flst. 3670/7)**

Sachverhalt:

Die Antragsteller haben ihre Vier-Familien-Doppelhaushälfte in der Humboldtstr. 22 umgebaut und zwei weitere Wohnungen eingerichtet. Eine dieser Wohnungen befindet sich im Untergeschoss und eine im Dachgeschoss (Spitzboden). Um die Wohnfläche im Dachgeschoss erweitern zu können, wurde eine nach Norden gerichtete Gaube errichtet. Im Süden wurde die Terrasse im Erdgeschoss geringfügig erweitert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schauchert Nord, Teil I“, rechtskräftig seit 1977. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Zudem liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung „Nördliche Humboldtstraße“, die 1997 in Kraft trat und bei einer Wohnfläche von mehr als 50 m² einen Nachweis von 1,5 Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit vorschreibt. Gemäß § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO sind Abweichungen beim Stellplatznachweis zuzulassen, wenn diese mit öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Gemeindeverwaltung begrüßt die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich, insbesondere durch Ausbau, Anbau oder Aufstockung, da die Außenbereichsentwicklung in Bezug auf die verfügbaren Flächen an ihre Grenzen stößt und Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft geringgehalten werden sollen. – Bereits 1997 war der Parkdruck in einigen Ortsbereichen jedoch schon so hoch, dass vier Stellplatzsatzungen erlassen wurden, welche die gesetzliche Mindestforderung von einem Kfz-Stellplatz je Wohneinheit auf eineinhalb an hob, sofern die Wohnfläche 50 m² überschritt. Gemeinderat und Verwaltung gehen von einem weiter zunehmenden Individualverkehr aus, weshalb für neue Bebauungspläne bereits der gesetzlich maximale Stellplatznachweis von 2,0 angestrebt wird. Fehlende Stellplätze führen nicht nur zu mehr Parksuchverkehr und einer zunehmenden Zahl an verkehrrechtlichen Ordnungswidrigkeiten, sondern in der Folge auch zu Behinderungen von Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllabfuhr! Aus Sicht der Verwaltung sind somit öffentliche Belange deutlich betroffen, wenn es um einen angemessenen Stellplatznachweis bei der Schaffung neuen Wohnraums geht.

Im Wohngebäude befinden sich nun insgesamt 6 Wohnungen, wovon 4 eine Wohnfläche von mehr als 50 m² aufweisen. Es sind somit $4 \times 1,5 + 2 \times 1,0 = 8$ Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück selbst oder in einer für die Nutzer zumutbaren Entfernung nachzuweisen. Die Gemeindeverwaltung empfiehlt dem Gremium deshalb, einer Abweichung vom Stellplatznachweis (Reduzierung auf 7) nachdrücklich zu widersprechen. Bezüglich des quasi gefangenen Stellplatzes hingegen kann einer Zulassung zugestimmt werden, sofern die zwei betroffenen Stellplätze der gleichen Wohnung zugeordnet werden. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass, auch wenn die formalrechtlichen Vorgaben nicht erfüllt werden, eine praktikable Lösung für eine möglichst ungehinderte Nutzung gefunden werden kann.

Gemäß der mit dem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften sind Dachaufbauten nicht zulässig. Da bereits vergleichbare Befreiungen erteilt wurden und Gauben eine geeignete bauliche Änderung zur Schaffung von nutzbarem Wohnraum darstellen, erscheint auch dieses Vorhaben, dass zur Humboldtstraße hin zudem kaum in Erscheinung tritt, städtebaulich vertretbar und wünschenswert. – Rechnerisch kommt es durch die Nutzung des Dachbodens in Form zweier Dachgeschosse zu einer Überschreitung der GFZ von 33%. Obwohl diese Überschreitung nicht geringfügig ist, ist sie – mit Ausnahme der Dachgaube – nach außen hin nicht erkennbar, führt also nicht zu einer deutlich abweichenden Kubatur oder einer Überschreitung der Gebäudehöhe. In diesem Sinne sieht die Verwaltung auch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt und spricht sich deshalb für eine Befreiung aus.

Die Terrassenerweiterung ist zwar tatsächlich mit nur ca. 3,5 m² nur geringfügig, jedoch ist eine deutliche Überschreitung der GRZ, also der maximal überbaubaren Grundstücksfläche erkennbar. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, hier kein Einvernehmen zu einer nachträglichen Zulassung zu erteilen, zumal auch keine Möglichkeiten zur Kompensation auf dem Grundstück erkennbar sind.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, einen differenzierten Beschluss zum Vorhaben zu fassen. Die Schaffung von Wohnraum durch städtebaulich vertretbare Formen der Innenverdichtung, unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Belange, wird begrüßt. Allerdings ist bei baulichen Maßnahmen auf zentrale öffentliche Belange, zu denen die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Infrastruktur gehört, unbedingt Rücksicht zu nehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt den Umbau der Doppelhaushälfte zur Kenntnis und erteilt das Einvernehmen zu einer Befreiung nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Errichtung der Dachgaube und der damit verbundenen, abweichenden Dachneigung sowie zur Überschreitung der GFZ. Das Einvernehmen zur rechnerischen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossfläche wird nur deshalb erteilt, weil die Folgen, abgesehen von der Dachgaube, städtebaulich nicht in Erscheinung treten.

Der Anordnung zweier Stellplätze für eine Wohnung hintereinander, also der Anrechnung eines quasi gefangenen Stellplatzes auf den Stellplatznachweis wird zugestimmt. Der Reduzierung des Stellplatznachweises für eine Wohnung auf Null wird nachdrücklich widersprochen, da öffentliche Belange – wie in der Vorlage ausgeführt – entgegenstehen.

Das Einvernehmen zur Terrassenerweiterung wird, aufgrund der deutlich erkennbaren Überschreitung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ > 0,8!) nach § 36 Abs. 2 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt, da hier unmittelbar die Grundzüge der Planung berührt sind und auch keine unbeabsichtigte Härte vorgebracht wurde oder erkennbar ist.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

GR 26.07.2016, Vorlage-Nr. 183/2016 (Neubau einer Doppelhaushälfte mit 4 Wohnungen)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Bauzeichnungen