

Federführung: Bauamt	Datum: 18.02.2023
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2022/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.03.2023	öffentlich	Beschluss

### Gegenstand der Vorlage

#### Einvernehmen zu Bauanträgen

- Erstellung eines Kaltwintergartens auf der südlichen Terrassenfläche
- Antrag auf Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze
- Flauchhalde 6/1 (Flst. Nr. 5695/1)

#### Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt einen Kaltwintergarten auf der Fläche der Südterrasse vor der Doppelhaushälfte Flauchhalde 6/1 zu erstellen. Dabei handelt es sich um einen verfahrensfreien Anbau, der zwar vollständig eingehaust, jedoch nicht aktiv beheizt wird. Der an der westlichen Grundstücksgrenze entfallende Fahrradabstellplatz wird in den Keller verlegt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hälde“, der 2014 in Kraft trat. Das Vorhaben wird vom laufenden Bebauungsplanänderungsverfahren nicht tangiert.

Der Bebauungsplan erlaubt zwar Terrassen in der nichtüberbaubaren Fläche und auch Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um derzeit 1,5 m (zukünftig um bis zu 3 m) überschreiten. Beim Kaltwintergarten handelt es sich jedoch um einen Anbau, der nicht von diesen Regelungen umfasst ist. Die Überschreitung der Baugrenze erfordert deshalb eine bauplanungsrechtliche Befreiung.

Die Verwaltung sieht in einer vergleichbaren Befreiung für das Wohnhaus Flauchhalde 4 einen Präzedenzfall, der damals damit begründet wurde, die rautenförmig geschnittenen Flurstücke würden eine Schrägstellung des Gebäudekörpers erfordern. Nur so könne das Grundstück optimal bebaut werden, da die Baugrenzen parallel zur Straße verlaufen. Dem Grundstück Flauchhalde 6/1 muss man in diesem Sinne außerdem das aus individueller Sicht unvorteilhaft festgesetzte Baufenster zugutehalten. Die Überschreitung der Baugrenze um nur 1 m, scheint somit städtebaulich vertretbar.

Die Notwendigkeit für einen Kaltwintergarten wird damit begründet, dass im Sommer ein Sonnenschutz erforderlich sei, eine bloße Überdachung jedoch nicht genüge, da sich die Terrasse im äußeren südöstlichen Eck des Wohngebiets Hälde befindet. Im Süden grenzt eine Mulde zur Regenwasserrückhaltung und im Osten eine weitläufige Fettwiese mit nur vereinzelt Bäumen als Ausgleichsfläche an. Das Eckgrundstück sei der Witterung deshalb weitgehend schutzlos ausgesetzt. Eine Terrassennutzung komme deshalb nur bei wenig Wind, also äußerst selten in Betracht:



Luftbild aus dem Jahr 2021 mit Darstellung baulicher Anlagen (grau) und der Lage der Terrasse (rot)

Um die Überschreitung der Baugrenze so gering wie möglich zu halten, wird der noch an die Ostfassade der benachbarten Doppelhaushälfte Flauchhalde 6 angrenzende Fahrrad-Stellplatz in den Keller verlegt. – Mit der Novelle der Landesbauordnung 2019 ist die zuvor erforderliche Ebenerdigkeit notwendiger Fahrrad-Stellplätze entfallen. Zu gewährleisten sind jedoch ein angemessener Diebstahl- und Wetterschutz.

Zum Vorhaben gingen Nachbareinwendungen ein, die sich jedoch weitgehend auf bauordnungsrechtliche und privatrechtliche Sachverhalte beziehen, wie die bauliche Ausführung der Planung sowie Abstandsflächen. Diese Punkte sind jedoch seitens der Baurechtsbehörde zu werten und gegebenenfalls entgegenstehende Interessen gegeneinander abzuwägen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zu erteilen.

#### **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 für die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1 m zu erteilen. Im Übrigen wird das Vorhaben zur Kenntnis genommen.

#### **Finanzierung:**

-

#### **Letzte Beratung:**

AUT 19.01.2016, Vorlage Nr. 042/2016 (Neubau von zwei Doppelhaushälften)

AUT 20.10.2015 (Befreiung für die Baulinienüberschreitung des Wohnhauses Flauchhalde 4)

#### **Anlagenverzeichnis:**

Lageplanskizze, Ansichten und Draufsicht