

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/123/2010

**Tischauflage: Bauvorhaben Hofmannstraße 11 d;
Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage, 2. Bauabschnitt;
Az.: 2010-891-VV**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	30.11.2010	öffentlich	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

Ämter 31, 32, 37, I/StabVB, 61 und 66.

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Auf die anliegende Anfrage aus der Sitzung des Bauausschusses vom 09.11.2010 wird Bezug genommen. Das Vorhaben ist in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Der Bauabschnitt 1 betrifft die beiden nördlichen Baukörper, der Bauabschnitt 2 betrifft die beiden südlichen Baukörper.

Die Baugenehmigung für den Bauabschnitt 1 wurde nebst den erforderlichen Befreiungen nach Behandlung im Bauausschuss (Sitzung vom 20.04.2010) erteilt. Anschließend wurde eine Teilbaugenehmigung für den Baugrubenaushub des im Bauabschnitt 2 liegenden Teils der Tiefgarage erteilt.

Für den Bauabschnitt 2 ist eine Baugenehmigung noch nicht erteilt. Auch für diese beiden Baukörper sind Befreiungen erforderlich, weil ein zusätzliches 4. Vollgeschoss (allseitig eingerücktes Penthaus) entsteht und hierdurch auch die zulässige Wandhöhe überschritten wird. Durch das allseitige Einrücken liegen die Abstandsflächen der Penthäuser aber innerhalb der Abstandsflächen der Hauptbaukörper, so dass den Nachbarn keine Nachteile im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung ihrer Grundstücke erwachsen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 28.09.2010 auch dem 2. Bauabschnitt des Vorhabens einstimmig zugestimmt.

Es haben aufgrund der Beschwerden der Anwohner zwei Ortstermine mit Vertretern des Bauherrn und der Baufirma, Anwohnern und Vertretern der städtischen Dienststellen stattgefunden. Seitens der Verwaltung wurde beim zweiten Ortstermin am 26.11.2010 festgestellt, dass beim Baustellenbetrieb eine Verbesserung eingetreten ist. Die Bauleitung versichert glaubhaft sich zu bemühen, den Baustellenverkehr geordnet ablaufen zu lassen. Dazu wurde auch vor dem Gebäude der AOK eine Wartezone für Fahrzeuge geschaffen. Das Umweltamt wird in zwei oder drei Wohnungen Messungen zur Lärmbelastung durchführen und ggf. die Anfahrt von Betonmischfahrzeugen reglementieren.

Zu den aufgeworfenen Fragen:

1. Die **Gebäudehöhe** ohne Penthaus beträgt nach den eingereichten Plänen 9,49 m. Mit den Penthäusern entsteht eine Gebäudehöhe von 12,315 m. Diese Abweichung vom Bebauungsplan ist durch die Schaffung von vier Vollgeschossen bedingt, da der Bebauungsplan bei der Festsetzung der Wandhöhe von der ebenfalls festgesetzten Zahl von 3 Vollgeschossen ausging.
2. Die **Straßenbreite** beträgt ca. 4,60 m, der Gehweg südlich der Fahrbahn ist ca. 1,50 m breit, so dass sich eine Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 6,10 m ergibt. Nördlich der Fahrbahn ist ein Verkehrsgrünstreifen von ca. 2 m Breite im Bebauungsplan festgesetzt.
3. Die **Abstandsflächen** der Hauptbaukörper betragen 9,49 m ab Oberkante Attika. Die Abstandsflächen der Penthäuser betragen zwar 12,315 m ab Oberkante Attika. Nachdem die Penthäuser aber allseitig um ca. 2,80 m eingerückt sind, liegt deren Abstandsfläche innerhalb der Abstandsfläche der Gebäude mit ihren bebauungsplankonformen Höhen.
4. Die Tiefgarage verfügt über insgesamt 16 **Lüftungsschächte**. Von diesen sind 4 zur Hofmannstraße hin orientiert. Die übrigen 12 Lüftungsschächte befinden sich innerhalb des Baugrundstücks. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet, es wird also keine Luft mechanisch nach außen gepumpt. Der Abstand der Lüftungsöffnungen zu dem Gebäude Hofmannstraße 1-11 beträgt deutlich über 6 m und ist damit nach gutachtlicher Aussage eines Sachverständigen für Lüftungstechnik ausreichend.
5. Eine **Grenzbebauung** ist nicht geplant. Die oberirdischen Baukörper liegen nach Süden hin innerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, lediglich die Vorbauten für die Treppenhäuser im Norden sowie die unterirdische Tiefgarage überschreiten die Baugrenze. Die südwestliche Ecke des südwestlichen Baufensters endet unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des nach Norden abknickenden Teils der Hofmannstraße.
6. Die durch die Baumaßnahme verursachten **Schäden am Gehweg** werden vom Bauherrn nach Abschluss der Baumaßnahme repariert. Zur Feststellung der Schäden wurde vom Bauherrn vor Beginn der Baumaßnahme eine Beweisaufnahme durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchgeführt.
7. **Rissbildungen** durch Bauarbeiten an benachbarten Grundstücken können eine Sachbeschädigung darstellen, die zu entsprechenden Schadensersatzansprüchen führen kann. Diese zivilrechtlichen Ansprüche müssen die betroffenen Eigentümer selbst gegen den Bauherrn verfolgen.
8. Die **Feuerwehr** hat sich die Situation vor Ort angesehen. Die Fahrbahn der Hofmannstraße wird im Bereich der Baustelle Hofmannstraße 11 d - g zur Aufstellung der Drehleiter für Einsätze zur Personenrettung in den Anwesen Hofmannstraße 7 - 11 benötigt. Aufgrund dieses Sachverhalts ist der bauausführenden Firma die zusätzliche Auflage gemacht worden, dass bei dortigen Ladetätigkeiten auf der Fahrbahn der Hofmannstraße dafür zu sorgen ist, dass die jeweiligen Fahrzeugführer am Fahrzeug bzw. in Rufweite bleiben müssen, um im Einsatzfall das Fahrzeug unverzüglich entfernen zu können.

Anlage: Anfrage aus der BWA-Sitzung am 09.11.2010

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang