

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/212/2012

**Errichtung eines Passivdoppelhauses mit 4 Wohneinheiten;
Ludwig-Thoma-Straße 15 c, Fl.-Nr. 1265;
Az.: 2012-617-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	19.06.2012	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen wird versagt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 92

Gebietscharakter: WA

Widerspruch zum GFZ-Überschreitung von 0,30 auf 0,382;

Bebauungsplan: II Vollgeschosse statt bergseitig I und talseitig II (I/II);
Garage und Stellplätze außerhalb des überbaubaren Bereichs

zusätzlich „Haus 1“:

Überschreitung der westl. Baugrenze um 3,80 m

zusätzlich „Haus 2“:

Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 2 m

Nachbarbeteiligung Die Nachbarbeteiligung wurde für die vorgelegte Planung nicht durchgeführt.
Es liegen gleichwohl Nachbareinwände vor.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Vorgeschichte:

Im Jahr 2010 gab es Vorgespräche mit der Architektin hinsichtlich einer möglichen Bebauung des Grundstücks. Hierbei stützte sie sich auf einen „Bezugsfall“ in der Nachbarschaft. Hier wurde für ein Einfamilienhaus eine Befreiung von der GFZ zugelassen. Für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit dazwischenliegender Garage wurden entsprechende Befreiungen im Vorbescheid erteilt. In diesem wurde eine Geschossflächenmehrung von 105,59 m² zugebilligt.

Im August, Oktober und Dezember 2011 gingen dann drei Bauanträge ein für eine Bebauung mit einem 3-Familienhaus und einem Einfamilienhaus. Die Bauanträge entsprachen weitgehend dem heute vorgestellten Bauvorhaben. Das Baugrundstück sollte geteilt werden, die GFZ war bei beiden Grundstücken weit über den Vorbescheid hinaus überschritten (0,53 und 0,47 statt zulässig nach Bebauungsplan 0,30). Drei Stellplätze und eine Garage wurden nun außerhalb der Baugrenzen geplant.

Es fand ein weiteres Bauberatungsgespräch statt, in dem der Architektin mitgeteilt wurde, dass der erteilte und zuvor abgestimmte Vorbescheid eingehalten werden müsste. Die zusätzlich erforderlichen Befreiungen würden nicht befürwortet. Der Erschließung über die Rudelsweiherstraße begegnete Bedenken, weil hierfür eine alte Eiche gefällt werden müsste. Es gab Nachbarschaftsbeschwerden.

Die Keller wurden so umgeplant, dass diese keine Aufenthaltsräume mehr darstellen, entsprechende Abgrabungen und Lichthöfe wurden entfernt. Die GFZ wurde so auf 0,351 bzw. 0,402 je Grundstück zurückgefahren. Auch diese weitere Überschreitung konnte seitens der Verwaltung nicht akzeptiert werden.

Es gab weitere Bauberatungsgespräche mit der Architektin. Die Verwaltung hatte vorgeschlagen, die Aufteilung der Gebäude so zu ändern, dass die drei Wohnungen von dem Wendehammer aus erschlossen werden und nur eine Wohnung über den Stich zur Rudelsweiherstraße. Die Planung wurde jedoch so umgesetzt, dass nun zusätzlich eine Baugrenzenüberschreitung nach Osten beantragt wurde. Auch die Zahl der Stellplätze hat sich um 2 erhöht. Die Erschließung der Stellplätze hätte zu einer weitgehenden Versiegelung des Baugrundstücks geführt; ein Nachbargrundstück wäre an drei Grundstücksgrenzen von Straßen bzw. Erschließungswegen umfasst gewesen.

Auch hier musste der Architektin mitgeteilt werden, dass die Planung nicht genehmigungsfähig sei. Es wurde auch mitgeteilt, dass nicht jede Umplanung dazu führen könne, dass am Ende ein weiteres Mehr an Befreiungen und damit an Wertschöpfung des Baugrundstücks stehen könne.

Aktueller Bauantrag:

Nach dieser weiteren Bauberatung wurde nunmehr am 25.05.2012 die gegenüber den ursprünglich eingereichten Bauanträgen geringfügig veränderte Planung eingereicht. Neben den erforderlichen Befreiungen beträgt die Geschossflächenmehrung gegenüber dem Vorbescheid 41,70 m² und damit eine Flächenmehrung (nebst entsprechender Wertsteigerung des Baugrundstücks) gegenüber dem Bebauungsplan von 147,28 m².

Geplant ist die Errichtung eines Passivdoppelhauses mit insgesamt 4 Wohneinheiten. „Haus 1“ besteht eigentlich aus zwei Gebäudeteilen. In dem einen Teil befinden sich zwei Etagenwohnungen, der andere ist wie ein Einfamilienhaus geplant. „Haus 2“ ist als Einfamilienhaus beantragt.

Für die Erschließung ist die Fällung einer an der Rudelsweiherstraße stehenden großen, 4-stämmigen Eiche erforderlich. Einer Befreiung zur Fällung der Eiche kann seitens der Verwaltung nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, gleichwertige Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Das „Haus 1“, mit den 3 Wohneinheiten soll über einen Stichweg zur Rudelsweiherstraße verkehrlich erschlossen werden, „Haus 2“ über den Wendehammer der Ludwig-Thoma-Straße.

Auf beiden Häusern sind Dachgärten geplant.

Erforderliche Abweichungen und Befreiungen für „Haus 1“:

Die westliche Baugrenze wird um 3,80m (72 m²) überschritten.

Die Abstandsfläche wird an der Westseite im Bereich des Balkons nicht eingehalten. Hier ist so umzuplanen, dass die Abstandsfläche eingehalten wird.

Der höhenmäßige Geländeverlauf entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist mit Darstellung des Nachbargrundstückes und evtl. notwendiger Stützmauern zeichnerisch in den Planvorlagen (Ansichten und Schnitte) darzustellen. Derzeit lässt sich der Geländeverlauf nicht nachvollziehen.

Entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze ist eine durchgängige Eingrünung mit heimischen Gehölzen vorzunehmen. Dies ist derzeit nur bei „Haus 2“ vorgesehen.

Die erforderlichen Absturzsicherungen der Dachterrassen sind an der Gebäudeaußenkante bzw. geringfügig zurückversetzt angebracht. Aus dem Gebot der Rücksichtnahme heraus, um eine Einsichtnahme von der Dachterrasse in den Nachbargarten zu verhindern, ist die Absturzsicherung an der Westseite soweit zurück zu versetzen, mind. jedoch um 1,50 m, dass keine Einsichtnahme auf das Nachbargrundstück möglich ist. Die Geländer sind von außen zu begrünen.

Die Wohnung 2 im Obergeschoss wird durch eine holzverschaltete Außentreppe (Laubengangcharakter) an der Nordseite erschlossen. Dadurch wird im Zimmer 1 (Wohnung 1) die Belichtung stark eingeschränkt bzw. beeinträchtigt. Hier ist von Seiten der Planerin sicherzustellen, dass die Belichtung für gesunde Wohnverhältnisse sowie der Brandschutz eingehalten werden. Bei Wohnung 3 ist das Küchenfenster nach Süden zu verschieben, um den Brandschutz zu Wohnung 1 zu gewährleisten.

Die drei geplanten Stellplätze liegen vollständig außerhalb des überbaubaren Grundstücksbereichs. Die geplante Anordnung der Stellplätze führt zu einer vollständigen Versiegelung des Grundstücks nördlich der Gebäudekante. Die geeignete Ausrichtung der Stellplätze wird kritisch gesehen. Eine Planie kann gegebenenfalls nur durch weitere erhebliche Abgrabungen und der Errichtung von Stützmauern hergestellt werden. Sofern dies der Fall ist, müsste die erforderliche Bepflanzung entlang der Nordgrenze nördlich einer solchen Stützmauer vorgesehen werden.

Erforderliche Abweichungen und Befreiungen für „Haus 2“:

Die nördliche Baugrenze wird um 2,00 m (17 m²) durch eine mindestens 1,40 m (ohne die erforderlichen Umwehrungen) hohe Eingangsterrasse überschritten.

Der höhenmäßige Geländeverlauf ist mit Darstellung des Nachbargrundstückes und evtl. notwendiger Stützmauern zeichnerisch in den Planvorlagen (Ansichten und Schnitte) darzustellen. Derzeit lässt sich der Geländeverlauf nicht nachvollziehen. In jedem Fall sind hier noch Absturzsicherungen vorzusehen. Diese fehlen in der derzeitigen Planung.

Ohne Darstellung des Geländeverlaufs lässt sich auch die Einhaltung der Abstandsflächen für das Gebäude nicht überprüfen. Nach Darstellung in den Planvorlagen reicht die nördliche Abstandsfläche jedenfalls bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze heran.

Die Garage liegt vollständig außerhalb des überbaubaren Bereichs. Eine Befreiung wird hier seitens der Verwaltung befürwortet, um die im Bereich des festgesetzten Garagenstandorts befindlichen Bäume erhalten zu können.

Auch Nachbarn haben Einwände (allerdings noch gegen eine Vorversion der Planung, zur aktuellen Planung wurden die Nachbarn von den Bauherren noch nicht beteiligt) vorgebracht. So bemängelt der westliche Nachbar die Entstehung von 4 Wohneinheiten, die Dachterrasse bei Haus 1 sowie die Abkehr vom Erhalt der bestehenden Eingrünung an der westlichen Grundstücksgrenze. Der nördliche Nachbar empfindet das Vorhaben als überdimensioniert und befürchtet Belastungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr entlang seines Grundstücks. Er wünscht eine Eingrünung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Aufgrund der zahlreichen und weit über den Vorbescheid hinausgehenden Befreiungen lehnt die Verwaltung das Bauvorhaben ab. Es droht die Entstehung eines Bezugsfalles. Der erteilte Vorbescheid stellt aus Sicht der Verwaltung die Obergrenze für Befreiungen dar.

Anlagen: Lageplan
Übersicht Ablauf Planungsvarianten

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang