

**Stadt Georgsmarienhütte
Der Bürgermeister
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Manfred Frühling

**Vorlage Nr. BV/067/2018
Datum: 04.04.2018**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	18.04.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	09.05.2018	N

Betreff: Bauvoranfrage "Untere Findelstätte 54"

Beschlussvorschlag:

Den beantragten Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze im rückwärtigen Bereich sowie der Änderung der beantragten Firstrichtung wird zugestimmt.

Sachverhalt / Begründung:

Mit Datum vom 07.03.2018 ging bei der Stadt Georgsmarienhütte eine Bauvoranfrage für das Grundstück „Untere Findelstätte 54“ ein. Zur Klarstellung der jeweiligen Sachverhalte sind entsprechende Gebäudezeichnungen in der Anlage beigelegt.

Gegenstand der Bauvoranfrage sind folgende Fragestellungen:

Festsetzung der Geschossigkeit

Das bis zum First offene Obergeschoss (Dachgeschoss) ist in diesem Fall rechnerisch ein Vollgeschoss. Gemäß Bebauungsplan können Ausnahmen gemacht werden, wenn dieses Vollgeschoss gem. § 2 (4) NBauO ein Obergeschoss (Dachgeschoss) ist. Dieses ist der Fall. Die GFZ wird trotz Hinzurechnung des Dachgeschosses nicht überschritten.

Ist eine Ausnahme zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 233 „Findelstätten – Erweiterung“ sieht in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen folgende Ausnahme von der Geschossigkeit vor:

Im Plangebiet können gem. § 31 (1) Ausnahmen von der festgesetzten/maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse um + 1 Geschoss gemacht werden, wenn dieses Vollgeschoss gem. § 2 (4) NBauO (nunmehr § 2 Abs. 7 NBauO) ein Obergeschoss (Dachgeschoss) ist.

Diese Voraussetzung ist erfüllt, so dass die Regelung nach Ziffer 3 der txtl. Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 233 greift.

Weiter sind noch folgende Befreiungen Gegenstand der Bauvoranfrage:

1. Festsetzung Baugrenze:

Ist es möglich, Baugrenze mit dem Wohnhaus um ca. 3,66 m zu überschreiten?

Die Bauherren möchten möglichst barrierearm bauen. Dazu gehört, dass sie auf einer Ebene wohnen möchten, um im Alltag in ihrer Wohnung keine Höhenunterschiede überwinden zu müssen. Da das Grundstück wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht die erforderliche Breite bietet, ist es erforderlich, den Baukörper nach hinten auszuweiten.

2. Festsetzung Firstrichtung:

Wie oben bereits beschrieben, ist es erforderlich, den Baukörper nach hinten auszuweiten.

Die Drehung der Firstrichtung macht aus Kosten- und Platzgründen im Dachgeschoss Sinn. Optisch wird die Fassade im Bereich des Dachgeschosses zur Straße hin mit Zinkscharen oder Eternitplatten verkleidet, um das Gefühl zu vermitteln, man blickt hier auf eine Dachfläche.

3. Festsetzung Dachneigung:

Die Wohnung im Dachgeschoss soll mit möglichst wenig Schrägen gebaut werden, da der Bauherr mit 1,96 m sehr groß ist. Um die maximal zulässige Firsthöhe von 11 m über der Fahrbahngrenze einzuhalten, ist es erforderlich die Dachneigung flacher zu gestalten.

4. Festsetzung Dachform

Aufgrund der flacher gewählten Dachneigung ist ein Pultdach die optisch schönere Variante.

Wir bitten Sie um eine positive Stellungnahme, dass wir dieses Objekt so bauen dürfen. In Zeiten von fehlendem Wohnraum werden hier 4 bezahlbare Wohnungen in einer Baulücke geschaffen, die zudem durch den Fahrstuhl barrierearm zu erreichen sind.

Die Grundstücke Untere Findelstätte 52 und 54 werden vereinigt. Die Abstandsflächen werden eingehalten, die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt. Nachbarschaftliche Belange werden berücksichtigt, eine Beeinträchtigung gibt es nicht.

Eine Abweichung/Befreiung ist unseres Erachtens städtebaulich vertretbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Grundsätzlich wird die Möglichkeit der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze gesehen, da der Bebauungsplan Nr. 233 keinen einheitlich tiefen überbaubaren Bereich entlang der „Unteren Findelstätte“ definiert. So erstreckt sich der überbaubare Bereich auf dem Grundstück „Untere Findelstätte 44/48“ nahezu über die gesamte Grundstückstiefe, wohingegen der Bauteppich auf den Folgegrundstücken auf 18 m beschränkt wurde.

Ab dem Grundstück „Untere Findelstätte 60“ beträgt die Tiefe des straßenseitigen Bauteppichs dann wieder 20 m.

Insofern ist die städtebauliche Leitlinie für die Begrenzung der straßenseitigen Bautiefe nicht zu erkennen. Da auch eine größere Bautiefe städtebaulich vertretbar ist, hierdurch Belange der Nachbarschaft nicht berührt werden und erkennbar die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hält die Verwaltung zu dieser Frage eine Befreiung für rechtlich zulässig und geboten.

Zu 2.

Grundsätzlich ist die Gebäudestellung traufständig zur „Unteren Findelstätte“. Hier stellt sich jedoch die Frage, ob diese Festsetzung städtebaulich erforderlich war oder ob sich hier lediglich um eine gestalterische Wunschvorstellung handelt. Dass es sich hierbei nicht um ein zwingendes städtebauliches Erfordernis handelt ergibt sich aus dem Buchstaben C. der textlichen Festsetzungen. Unter Buchstabe C. „Ordnungswidrigkeiten“ sind die Festsetzungen aufgeführt, die bei Verstößen hiergegen mit einem Bußgeld bewährt sind; dieses ist im Hinblick auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung allerdings nicht der Fall.

Der Argumentation des Antragstellers kann insofern gefolgt werden, dass bei dem geplanten Baukörper durchaus eine andere bzw. abweichende Firstrichtung ermöglicht werden sollte.

Durch die Drehung der Hauptfirstrichtung unter gleichzeitiger gestalterische Abmilderung durch eine Kaschierung des straßenseitigen Firstes durch entsprechende Baustoffe, werden Belange der Nachbarschaft und erkennbar die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die Änderung der Hauptfirstrichtung ist städtebaulich vertretbar, so dass auch für diesen Aspekt die Verwaltung eine Befreiung für rechtlich zulässig hält.

Zu 3. und 4.

Hier handelt es sich nicht um eine Befreiung nach § 31 BauGB sondern, da von den Vorgaben einer baugestalterischen Festsetzung abgewichen werden soll, um eine Abweichung nach § 66 NBauO. Hierbei liegt die Zuständigkeit ausschließlich bei der Bauaufsichtsbehörde, die abschließend über einen entsprechenden Abweichungsantrag zu entscheiden hat.

Allerdings trifft auch hier die Aussage wie unter 2. zu, dass der Plangeber, wenn er denn von der städtebaulichen Bedeutung der Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform überzeugt gewesen wäre, Verstöße gegen diese Festsetzung als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld bewährt hätte; auch dieses wurde unterlassen.

Insofern könnte sich die Verwaltung auch eine geringere als festgesetzte Dachneigung vorstellen. Zur Frage der Dachform bleibt auszuführen, dass hier ein versetztes Satteldach errichtet werden soll, wenngleich hier die Antragsteller von zwei Pultdächern sprechen. Insofern ist nach Auffassung der Verwaltung die Vorgabe der ÖBV hinsichtlich der Dachform gewahrt.

Insgesamt sind nach Auffassung der Verwaltung die beantragten Befreiungen bzw. Abweichungen innerhalb der Regelungsabsichten des Bebauungsplanes und werden nicht zu einer Überformung oder negativen Beeinflussung des gesamten Siedlungsbereiches führen.

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Lageplan