

Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt

Verfasser/in: Petra Beckendorff

Vorlage Nr. BV/051/2024
Datum: 18.03.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	02.04.2024	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	10.04.2024	N

Betreff: Bauantrag für das Grundstück Nordstraße 2, Neubau Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage sowie diversen Anträgen auf Befreiung/Abweichung

Beschlussvorschlag:

1. **Abweichung von der Dachneigung um + 3 ° :**
Der Abweichung wird zugestimmt.
2. **Abweichung von der im Bebauungsplan vorgegebenen Hauptfirstrichtung:**
Der Abweichung wird zugestimmt.
3. **Überschreitung der Baugrenze um 0,75 m durch Risalite in Richtung Nordstraße:**
Der Befreiung wird zugestimmt.
4. **Überschreitung der Baugrenze um ca. 2 m durch Balkone im 1. OG in Richtung Nordstraße:**
Der Befreiung wird zugestimmt.
5. **Abweichung von der ÖBV § 5 (Nebenanlagen und Garagen), um die Tiefgarage zu verwirklichen:**
Der Abweichung wird zugestimmt.
6. **Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 0,92:**
Ohne

Gemäß 66 Abs. 5 NBauO i.V. mit § 84 Abs. 1 und 2 NBauO wird das Einvernehmen der Gemeinde zu den Punkten 1, 2 und 5 erteilt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die unter den Punkten 3, 4 und 6 ausgeführt sind, befreit.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadt Georgsmarienhütte wurde vom Landkreis Osnabrück aufgefordert, eine Stellungnahme zum Bauantrag Nordstraße 2 „Neubau Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage mit diversen Befreiungs- bzw. Abweichungsanträgen“ abzugeben.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 „Kiewitsheide“ aus dem Jahr 1972 mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahr 1974. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Für das Eckgrundstück Nordstraße 2/Kiewitsheide 21 gelten folgende für den Antrag ausschlaggebenden planerischen Festsetzungen:

WA (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO)	
GRZ (Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO)	0,4
GFZ (Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO)	0,8
Vollgeschosse (gemäß § 20 BauNVO)	maximal II-Geschosse
Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)	offen

und folgende

ÖBV (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO)

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| § 4 | Stellung baulicher Anlagen (Dachausbildung) | Hauptfirstrichtung |
| • | Die Dachneigung der zweigeschossigen Hauptbaukörper mit Satteldach soll 28 – 35 Grad betragen. Sichtbare Dachaufbauten sind unzulässig. | |
| § 5 | (Nebenanlagen und Garagen) | |
| • | Kellergaragen sind im Einvernehmen mit der Stadt und der Bauaufsicht nur dort zulässig, wo aufgrund der topographischen Verhältnisse die Differenz von + 0,5 m, gemessen von Oberkante Fußboden Garagen bis Oberkante Straße, nicht überschritten wird. | |
| § 8 | (Ausnahmen) | |
| | Von den Bestimmungen dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte gemäß § 85 NBauO (a. F.) Ausnahmen zulassen: | |
| a) | von der Dachneigung um + 3 Grad, | |

Gemäß § 31 Absatz 2 Nummer 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden, § 36 Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Gemäß 66 Absatz 5 NBauO dürfen Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Absätze 1 und 2 NBauO nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Der Antragsteller hat folgende Abweichungen und Befreiungen beantragt (siehe Anlage/Antrag):

1. Abweichung von der Dachneigung um + 3 ° :

Der Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 28-35 ° vor. Der zweigeschossige Hauptbaukörper ist mit einer Dachneigung von 38 ° geplant.

Erläuterung der Verwaltung

Laut der Ausnahmeregelung des § 8 ÖBV (Ausnahmen) kann von den Bestimmungen der ÖBV die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte gemäß § 85 NBauO (a. F.) folgende Ausnahme zulassen:

- a) von der Dachneigung um + 3 Grad

Aus Sicht der Verwaltung ist die ausnahmsweise zulässige Erhöhung der Dachneigung um +3 Grad geringfügig und städtebaulich vertretbar.

2. Abweichung von der im Bebauungsplan vorgegebenen Hauptfirstrichtung:

Auf dem Eckgrundstück ist die Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan parallel zur Kiewitsheide ausgerichtet.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes und des im Bebauungsplan vorgegebenen Baufensters parallel zur Nordstraße ist der Baukörper entlang der Nordstraße geplant. Auch eine mögliche Nutzung der südlichen Dachfläche zur Installation einer PV-Anlage wäre gegeben.

Erläuterung der Verwaltung

Der Argumentation kann seitens der Verwaltung gefolgt werden. Die Ausrichtung der Firstrichtung für das entsprechende Grundstück ist aus planerischer Sicht entlang der Nordstraße vertretbar.

3. Überschreitung der Baugrenze um 0,75 m durch Risalite in Richtung Nordstraße:

Die Länge des Baukörpers von 40 m erhält durch die Risalite eine optische Gliederung, die sich positiv auf das gesamte Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur auswirkt. Auf § 23 Absatz 3 BauNVO wird verwiesen. Hier kann ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Erläuterung der Verwaltung

Da der Bebauungsplan eine offene Bauweise zulässt und das Grundstück dieses ebenfalls ermöglicht, ist die Errichtung eines 40 m langen Baukörpers möglich.

Der Antragsteller argumentiert hier, dass die Risalite (in ganzer Höhe des Bauwerks vorspringender Gebäudeteil -oft mit eigenem Giebel und Dach) die Länge und Massivität des Baukörpers unterbrechen.

Risalite sind dem Hauptbaukörper zuzurechnen und innerhalb des überbaubaren Bereiches zu errichten. Hier wird nun auf § 23 Absatz 3 BauNVO verwiesen, wonach ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Das Hervortreten von 0,75 m durch die Risalite ist im Vergleich zu einer Gebäudetiefe von 12,49 m als geringfügig einzustufen und ein optisches Stilmittel, welches angewandt werden kann.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das geplante Gebäude auch ohne die Unterteilung der Risalite in der Länge zulässig ist und auf eine optische Unterbrechung seitens des Bauherrn verzichtet werden kann.

Aufgrund dieser Überlegungen ist aus Sicht der Verwaltung die Überschreitung der Baugrenze um 0,75 m vertretbar.

4. Überschreitung der Baugrenze um ca. 2 m durch Balkone im 1. OG in Richtung Nordstraße:

Aufgrund der Ausrichtung des Grundstücks und des Baukörpers sind die Balkone über die Baugrenze hinaus geplant. Ein ausreichender Abstand zur Grundstücks-

grenze ist mit 3,0 m gegeben. Um für eine Familie eine gut nutzbare Fläche auf dem Balkon zu schaffen, sind diese mit einer Tiefe von 2,0 m geplant.

Erläuterung der Verwaltung

Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO (1968) gilt:

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Gemäß § 5 Absatz 3 Nummer 2 NBauO sind Balkone mit einer Tiefe von 1,5 m in den Abstandsflächen zulässig.

Vorliegend befinden sich die Balkone zwar in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze, jedoch überschreitet die Planung mit den 2,0 m das zulässige Maß von 1,5 m um 0,5 m und benötigt deshalb die Zustimmung zur Überschreitung der Baugrenze.

5. Überschreitung der Baugrenze in Richtung Osten (Kiewitsheide) mit dem geplanten Nebengebäude um ca. 4,40 m:

Aufgrund der gegebenen Topografie ist das Gelände an der Kiewitsheide am niedrigsten. Hier wird das Nebengebäude neben der Zufahrt zur Tiefgarage an den Hauptbaukörper angegliedert (Oberkante Attika Nebengebäude ca. 90 cm).

Erläuterung der Verwaltung

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (1968) sind gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO (1968) außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

Parallel zu dem Nebengebäude mit Fahrradstellplätzen und Abstellraum für Müllbehälter verläuft südlich die Tiefgaragenzufahrt (zur Kellergarage).

Es werden in Bezug auf die Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsraum Straße Kiewitsheide keine Beeinträchtigungen durch das Nebengebäude gesehen. Die Straßenverkehrsbehörde wurde hierzu entsprechend beteiligt.

Es ist in diesem Punkt kein Beschluss erforderlich.

5.1 Zusätzlich gibt es hier eine Vorschrift aus der ÖBV des rechtskräftigen Bebauungsplanes, für die eine Abweichung erforderlich ist, um die Tiefgarage zu verwirklichen:

Erläuterung der Verwaltung

Gemäß § 5 ÖBV (Nebenanlagen und Garagen) sind Kellergaragen im Einvernehmen mit der Stadt und der Bauaufsicht nur dort zulässig, wo aufgrund der topographischen Verhältnisse die Differenz von + 0,5 m, gemessen von Oberkante Fußboden Garagen bis Oberkante Straße, nicht überschritten wird.

Die Absicht dieser Vorschrift war es, bei einer Hanglage des Grundstücks eine Garage (Kellergarage) in den Hang zu bauen und nicht – wie hier geplant – eine Tiefgarage. Diese macht jedoch aus verkehrsplanerischer Sicht an diese Stelle Sinn, um die notwendigen Stellplätze für ein neues Gebäude in dem Ausmaß auf dem Grundstück zu realisieren.

Die Verwaltung hat sich hierzu mit der Genehmigungsbehörde des Landkreises Osnabrück ausgetauscht. Der Landkreis sieht hier eine sinnvolle Lösung und würde bei der Zustimmung durch die Stadt Georgsmarienhütte eine Abweichung gemäß § 66 NBauO von § 5 ÖBV zulassen.

6. Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 0,92:

Der Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Bei einer Grundstücksgröße von 1.161 m² ist eine zulässige Geschossfläche von 928,8 m² gegeben. Mit dem Bauvorhaben werden jedoch 1.071,1 m² Geschossfläche beantragt, dieses ist eine Überschreitung von ca. 142 m² (12 %).

Erläuterung der Verwaltung

Zur Berechnung der GFZ ist § 20 BauNVO (1968) heranzuziehen.

Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO (Ermittlung der zulässigen Grundfläche) zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Absatz 4 BauNVO (1968) bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Unter § 19 Absatz 4 BauNVO (1968) fallen Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO), Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind.

Der Antragsteller hat in seiner Begründung auf die Kappungsgrenze der GFZ von 1,2 aus der BauNVO von 1993 hingewiesen, um die Überschreitung der GFZ zu begründen. Die Kappungsgrenze stellt eine mögliche maximale Grenze dar und bedeutet nicht, dass diese nicht unterschritten werden kann. Dieses ist ein planerisches Instrument, um die Baumasse eines Baukörpers zu reglementieren.

Der für das Bauvorhaben rechtskräftige Bebauungsplan hat in Anlehnung an die maximale II-Geschossigkeit entlang der Nordstraße einheitlich eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Hier ist eindeutig der planerische Wille zu erkennen.

Der Antragsteller bezieht sich außerdem auf die derzeit angespannte Wohnraumsituation und die Vorschriften zur Dämmung der Gebäude sowie die damit verbundenen stärkeren Wände mit einem zusätzlichen Flächenbedarf.

Aus Sicht der Verwaltung sind hier folgende Argumente gegeneinander abzuwägen:

- Reglementierung der Baumasse entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- gegen
- Verdichtung im Bestand mit mehr Wohnraum durch Erhöhung der GFZ

Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

Befreiungs- und Abweichungsantrag Nordstraße 2
Luftbild Bereich Nordstraße
Lageplan Nordstraße 2 mit BPlan
Antragsunterlagen Nordstraße 2 - Lageplan
Antragsunterlagen Nordstraße 2 - Perspektiven
Antragsunterlagen Nordstraße 2 - Ansichten
Antragsunterlagen Nordstraße 2 - Erdgeschoss
Antragsunterlagen Nordstraße 2 - Obergeschoss
Antragsunterlagen Nordstraße 2 - Dachgeschoss
Antragsunterlagen Nordstraße 2 - Tiefgarage