

Mit dem Bauantrag werden gem. § 31 (2) BBauGB folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 103 „Kiewitsheide“ und darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Georgsmarienhütte beantragt:

- 1.) Abweichung der Dachneigung um +3° auf insgesamt 38°
- 2.) Abweichung von der Hauptfirstrichtung
- 3.) Überschreitung der Baugrenze in Richtung der Nordstraße (Süden) mit Teilen des Baukörpers (Risalite) um ca. 0,75m
- 4.) Überschreitung der Baugrenze in Richtung der Nordstraße (Süden) mit den Balkonen im 1.Obergeschoss um ca. 2,00m
- 5.) Überschreitung der Baugrenze in Richtung der Kiewitsheide (Osten) mit dem Nebengebäude
- 6.) Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ): 0,92 statt 0,80

Begründung zur Abweichung/Ausnahme/Befreiung (§ 66 Abs. 2 Satz 1 NBauO):

- 1.) Abweichung von §4 (Dachausbildung): Der zweigeschossige Hauptbaukörper ist mit einer Dachneigung von 38° statt 28-35° geplant. In Bezug auf § 8 der örtlichen Bauvorschrift wird eine Ausnahme gemäß § 85 NBauO von der Dachneigung um +3° beantragt.

Hierbei werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Ziele des Bebauungsplans im Hinblick auf das Erscheinungsbild der Siedlung werden nicht negativ beeinträchtigt.

- 2.) Abweichung von der Festsetzung der Hauptfirstrichtung entlang der Kiewitsheide. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und des Baufensters innerhalb der Baugrenzen ist der neue Baukörper mit Satteldach entlang der Nordstraße geplant.
Somit ist auch die Nutzung der südlichen Dachfläche zur Installation einer Fotovoltaikanlage gegeben.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Würdigung nachbarlicher Interessen und die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen sind gegeben.

- 3.) Die Baugrenze wird im südlichen Bereich des Grundstücks in Richtung Nordstraße um maximal 0,75m mit dem Baukörper überschritten.
Um den ca. 40m langen Baukörper zu gliedern wurden zwei Risalite eingeplant. Diese markieren zusätzlich die autarken Eingänge der äußeren Erdgeschosswohnungen. Die Breite der Risalite nimmt insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch und können als untergeordnete Bauteile betrachtet werden. Die Länge und Massivität des Baukörpers wird durch die geringfügig hervorspringenden Gebäudeteile unterbrochen und fügt sich städtebaulich besser in die umgebende Siedlungsstruktur ein.
Hier sagt der §23 (3) BauNVO aus: „Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Ziele des Bebauungsplans im Hinblick auf das Erscheinungsbild der Siedlung werden nicht negativ beeinträchtigt.

- 4.) Die Baugrenze zur Nordstraße (Süden) wird mit den Balkonen im 1.Obergeschoss um ca. 2,00m überschritten.

Aufgrund der Ausrichtung des Grundstücks und des Baukörpers sind die Balkone über die Baugrenze hinaus geplant. Die Breite der Balkone in Summe nimmt insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch. Ein ausreichender Abstand zur Grundstücksgrenze ist mit 3,00m gegeben und zusätzlich noch Abstand zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben. Um für eine Familie eine gut nutzbare Fläche auf dem Balkon zu schaffen, sind diese mit einer Tiefe von 2,00m geplant.

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht gegeben.

- 5.) Die Baugrenze in Richtung der Kiewitsheide (Osten) wird mit dem Nebengebäude um ca. 4,40m überschritten.

Aufgrund der Topografie ist das Gelände an der Kiewitsheide am niedrigsten. Hier wird das Nebengebäude neben der Tiefgaragenzufahrt an den Hauptbaukörper gegliedert und fügt sich mit der geringen Höhe (Oberkante der Attika liegt bei ca. 90cm über der OK Fertigfußboden Erdgeschoss) in das Stadtbild ein.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Würdigung nachbarlicher Interessen und die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen sind gegeben.

- 6.) Die Geschossflächenzahl ist im B-Plan mit 0,8 angegeben. Bei einer Grundstücksfläche von 1.161 m² ist eine zulässige Geschossfläche von 928,8 m² gegeben. Mit einer geplanten Geschossfläche von 1071,1 m² weicht diese um ca. 142 m² (ca. 12%) von dieser ab.

Im Vergleich mit der aktuellen BauNVO von 1990 -zuletzt geändert am 22. April 1993- ist das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten (WR) bzw. Allgemeinen Wohngebieten (WA) wie folgt geregelt:

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

0,4

1,2

Mit einer GFZ von 0,8 entsprach der Wert bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1972 – vor mehr als 50 Jahren - dem maximal zulässigem Maß der baulichen Nutzung. Im Vergleich zur heutigen BauNVO von 1990 jedoch war die zulässige Geschossfläche 1972 um ca. 40% geringer. Die Geschossfläche der vorliegenden Planung würde demnach eingehalten und der Maximalwert um ca. 28% unterschritten.

Unseres Erachtens ist es in der aktuellen Situation des geringen Wohnraumangebotes notwendig mehr Wohnraum in Form von Mietwohnungen zu schaffen und dabei auch die vorgegebene Geschossfläche zu überschreiten. Zusätzlich ist durch die massive Bauweise mit einem Verblendstein und Dämmung gemäß dem Kfw-40-Standard ein erhöhter Außenwandaufbau und somit zusätzliche Grundfläche (ca. 34m² pro Geschoss) für die Konstruktion notwendig.

Auch die erhöhten Anforderungen an die Barrierefreiheit in Bezug auf die Mindestabmessungen der Aufzugskabine, der Flure und Zugangsbereiche in allen Etagen wird mit der Überschreitung der Geschossflächenzahl Rechnung getragen.

Die Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie die Gestaltung des Baukörpers wurden bei der Planung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten. Städtebaulich fügt sich das Gebäude in die Siedlung ein.

Das Wohl der Allgemeinheit wird nicht angegriffen. Eine relevante Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen. Eine Abweichung /Befreiung ist unseres Erachtens städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aufgestellt:

Georgsmarienhütte, 29.01.2024