



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0198)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	11.01.2021

TOP:

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Albert-Einstein-Str. 7
- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.
Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherr: Evangelische Stiftung Pflege Schönau
neu: Stiftung Schönau

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau führte in den Jahren 2016/2017 einen Planungsworkshop durch mit dem Ziel für deren vier Baugrundstücke eine nachhaltigkeitsorientierte Planung zu erhalten. So sollten Entwurfskonzepte erarbeitet werden, die in einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.

Als Ergebnis dieses Workshops und der darauffolgenden Planungsphase liegen jetzt vier Bauanträge von vier verschiedenen Architekturbüros vor.

Beantragt ist ein Neubau mit 9 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 4976. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Es liegen folgende Anträge auf Befreiung von baurechtlichen Vorschriften gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vor:

- 1.Überschreitung des Baufensters nach Osten und Westen von bis zu 1,5 m
2. Geringfügige Überschreitung der Wandhöhe um 0,20 m entlang der Attika und weitere 49 cm im zurückversetzten Dachaufbau.
3. Überschreitung der GRZ um 87 m²

Begründung:

1. In dem Gebäude sind 9 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen konzipiert, um einen gesunden Wohnungsmix anbieten zu können. Die Breite des Gebäudes soll möglichst geringgehalten werden, um eine großzügige Durchlässigkeit zwischen dem Gebäude und den Nachbargebäuden zu gewährleisten, im Gegenzug soll die Baugrenze um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Überschreitung bleibt maßlich begrenzt und stellt keine Behinderungen für Erschließung, ruhenden Verkehr oder Belichtung der Nachbargebäude dar.

2. Zur Wahrung der Wohnqualität soll das Erdgeschoss um ein paar Stufen erhöht ausgebildet werden, sodass sich bei der zulässigen Geschossanzahl eine geringfügige Überschreitung der Wandhöhe konstruktiv ergibt. Eine Beeinträchtigung der Belichtung der Gebäude auf den Nachbargrundstücken ist über das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß nicht zu erwarten.

Die nachbarschaftlichen Interessen bleiben hierbei gewahrt.

3. Das Wohnhaus hält die GRZ 1 ein und unterschreitet diese um 40 m². Die Überschreitung der GRZ 1+2 um 87 m² wird durch die Aussenanlagen verursacht, bei denen die PKW-Stellplätze den Großteil ausmachen. Zur Kompensation werden die Stellplätze mit einem offenporigen Belag ausgebildet, so dass die Versickerung auf dem Grundstück möglich ist und der Versiegelungsgrad geringgehalten wird.

Die Überschreitung der GRZ über alle vier Baufelder beträgt insgesamt 11%. Die nachbarschaftlichen Interessen bleiben hierbei gewahrt.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was aus Sicht der Verwaltung der Fall ist.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Es liegen keine Einwendungen von Angrenzern vor.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss