



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0196)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	11.01.2021

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Albert-Einstein-Str. 3
- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 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 darauf folgenden Planungsphase liegen jetzt vier Bauanträge von vier verschiedenen Architekturbüros vor.

Beantragt ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten in Holzbauweise auf dem Grundstück Flst. Nr. 4974. 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. Ausbildung von einem Dachgeschoss als Flachdach mit einer Wandhöhe von 13,00m
2. Überschreitung der GRZ I um 32 m²
3. Überschreitung der GRZ II um 97 m²

Begründung:

1. Die Höhe orientiert sich an der maximalen Firsthöhe des Bebauungsplans. Das Gebäude wird mit Flachdächern ausgebildet. Das Dachgeschoss soll dabei die zulässige Höhe eines gedachten Firstes aufnehmen. Als Kompensation der entstehenden Wandfläche entfallen Wandflächen, die sich aus einem zulässigen Satteldach mit Firsthöhe von 13,00 m ergeben würden (siehe Plan: BRU_ARCH_04_100_SC_P, Schnitt CC). Eine Beeinträchtigung der Belichtung der Gebäude auf den Nachbargrundstücken ist über das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß nicht zu erwarten.

2. Die zulässige GRZ I soll um 32 m² überschritten werden. Die Überschreitung ergibt sich aus den großzügig ausgebildeten Terrassen für die barrierefrei nutzbaren Erdgeschoss Wohnungen. Die Terrassen verfügen über eine schwellenlose Erreichbarkeit und Bewegungsfläche zum Wenden und Drehen mit dem Rollstuhl oder Gehhilfe. Darüber hinaus trägt der große Balkon auf der Ostseite des Gebäudes, der gleichzeitig als wettergeschützte Überdachung für den Eingangsbereich dient, zur Überschreitung der GRZ I bei.

3. Die zulässige GRZ II soll um 97 m² überschritten werden. Die Überschreitung ergibt sich aus den mit dem Nachbargrundstück geteilten Zufahrt und Parkhof für die Doppelparkeranlage, die notwendig war, um den hohen Stepplatzschlüssel zu erfüllen (keine Tiefgarage aus Kosten-, Bauaufwands- und ökologischen Gründen). Als Kompensation sollen die befestigten Bereiche mit einem versickerungsfähigem Boden ausgebildet werden.

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