

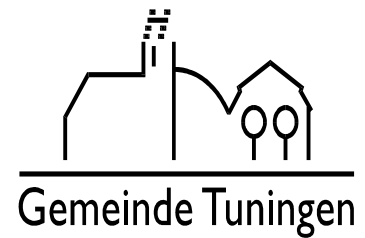
Technischer Ausschuss

Drucksache Nr. TA-2016-000011

öffentlich

Az.: 023.22; 632.6

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 30.06.2016

TOP: 1.3

**Änderung zum Neubau Mehrfamilien-Wohnhaus (6 Wohnungen) mit Garage,
Friedhofstraße 38**

Sachverständige: --

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Der Bauherr möchte eine Änderung zum Neubau Mehrfamilien-Wohnhaus (6-Wohnungen) mit Garage in der Friedhofstraße 38.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „ Ehrenschof-Oberer Weg Teil I“.

Der Lageplan, Schnitt und die Südansicht sind beigelegt.

Der Bauherr hat bereits im Dezember 2014 eine formlose Anfrage zu dem Bauvorhaben gestellt. Daraufhin wurde 2015 ein Baugesuch zum Neubau Mehrfamilien-Wohnhaus (6-Wohnungen) mit Garage eingereicht. Über das Bauvorhaben wurde in der Technischen Ausschuss-Sitzung am 21.05.2015 (Drucksache Nr. TA-2015-000014) beraten und es wurde genehmigt (Anlage 1). Hierbei waren auch dort schon Ausnahmen und Befreiungen genehmigt. Diese sind nach wie vor gegeben.

Zum jetzt vorliegenden Bauantrag wurde die südliche und südöstliche Fassade im Bereich der Geschosse umgestaltet, um die Geschossfläche zu vergrößern. Insbesondere im Dachgeschoss wurde die ursprünglich umlaufende (Süd/Ost) Terrasse im Osten geschlossen. Auch wurde der Wohnbereich gegenüber dem ursprünglichen Entwurf um 80 cm nach Osten verschoben. Im Westen wurde die Terrasse um 7 qm vergrößert. Dies durch die Schaffung einer eher rechteckig nach außen verlaufenden Form. (Anlage 2).

Insgesamt vergrößert sich die Wohnfläche um 29 qm gegenüber dem ursprünglichen Entwurf. Diese Form der Terrasse zieht sich durch in der südwestlichen Ecke des Gebäudes.

Die ursprüngliche Intention war aber den Gebäudekomplex etwas zurückhaltender gegenüber der vorhandenen südlichen Bebauung zu gestalten. Darauf ließ sich der Bauherr auch 2015 ein.

Die Außenmaße sind jedoch gegenüber dem Baugesuch aus 2015 unverändert geblieben. Das Besondere an dieser Situation ist, dass der Bebauungsplan grundsätzlich nicht von einem Mehrfamilienwohnhaus ausgeht, obwohl im rückwärtigen Bereich solche stehen. Die Straßenführung und -planung sieht jedoch ein 1-geschossiges Gebäude vor. Faktisch steht hier jedoch ein 2+1 geschossiges Gebäude, das sich nicht an die Gebäudeart Ost/West, sondern an der rückwärtigen Bebauung orientiert.

Auch war dies wesentliche Strategie bei den Vorgesprächen, um die Wirkung der Südfront wesentlich zurückhaltender zu gestalten.

Im Bauantrag aus dem Jahr 2015 wurde die Erhöhung der EFH zugelassen, da das Gesamtgebäude die Wirkung erzielt hat, sich vor der Mehrfamilienhausbebauung als Übergang zu integrieren. Jetzt hat es durch die Änderungen der Ansichten keinen „Villen“ sondern Mehrfamilienhauscharakter.

Aus diesem Grund ist die Verwaltung dem erneuten Änderungsgesuch kritisch gegeben über.

Die Änderungen sind wie folgt:

Alt	Neu
SD, DN 32°	SD, DN 30,5°
--	Überschreitung der Baugrenze mit dem südlichen Balkon und Terrasse in einer Länge von 6,96 m und einer Breite von 2,00 m
Überschreitung der Baugrenze mit der westlichen Ecke des südwestlichen Erker und mit Balkon	Überschreitung der Baugrenze mit dem westlichen Wandvorsprung in einer Länge von 5,00 m und einer Breite von 1,50 m.
Südliche Gebäudelänge 21,50 m	Südliche Gebäudelänge 23,00 m
Auf der Südseite 1 Vorbau	Auf der Südseite 2 Vorbauten

Für die Umsetzung des Bauvorhabens benötigt der Bauherr weitere folgende Befreiungen von den Bebauungsplanvorschriften:

- Überschreitung der Baugrenze mit dem westlichen Wandvorsprung um 1,50 m in einer Breite von 5 m
- Überschreitung der südlichen Baugrenze mit Balkon im EG um 2,0 m in einer Breite von 7 m

Die erforderlichen Befreiung für die EFH-Überschreitung, die Zulassungen für die Überschreitung der Baugrenzen mit den Dachüberständen und die Errichtung der Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Abweichung für die Überschreitung der Gesamtlänge der Grenzbebauung mit den Garagen wurden, wie bereits dargestellt, im Mai 2015 erteilt.

Das Dachgeschoss ist, wenn auch nur knapp darunter, weiterhin kein Vollgeschoss.

Beschlussvorschlag: