

Vorlage Nr.: 2-BV/033/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.03.2019
Verfasser: Meinhardt Felix

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Zweifamilienhauses mit Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str.-7, Fl.Nr. 1482/223

Beratungsfolge:

Datum Gremium

28.03.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Zweifamilienhauses mit Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str.-7, Fl.Nr. 1482/223.

Geplant ist, das bestehende Zweifamilienhaus so umzubauen, dass das Erd- und Obergeschoss eine Wohneinheit, das Dachgeschoss eine Wohneinheit und das Kellergeschoss ein Studentenappartement wird. Im Bestand sind Erd- und Obergeschoss jeweils eine Wohneinheit. Um die Dachgeschosswohnung separat zu erschließen, soll an die Südostfassade eine Außentreppe angebaut werden. Zudem soll an der Nordostseite des Gebäudes eine Abböschung mit einer Tiefe von 2,17 m auf einer Länge 7,23 m entstehen, um den 2. Rettungsweg des Studentenappartements zu sichern und für eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu sorgen. Für die 3 Wohneinheiten sind insgesamt 4 KFZ- und 6 Fahrradstellplätze nachzuweisen. 2 der KFZ-Stellplätze sind in der bestehenden Garage vorhanden. Ein Stellplatz soll vor der Garage nachgewiesen werden. Der 4. Stellplatz ist im südwestlichen Bereich vor dem Haus geplant. Aus der Planung gehen 4 Fahrradstellplätze in der Bestandsgarage und 4 Fahrradstellplätze im Abstellkeller hervor. Die GFZ beträgt unter Einrechnung der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen (KG und DG) 0,68. Die GRZ beträgt 0,21.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 „Kirch-, Frieden-, Heimatstraße“ vom 10.04.1987. Es findet somit die BauNVO von 1977 Anwendung. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ die Flächen der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen einschließlich deren Treppenträume mitgerechnet. Die GRZ/GFZ wird im Bebauungsplan mit 0,25/0,4 festgesetzt. Zur GFZ-Ermittlung ist darauf hinzuweisen, dass sich die Ermittlung des Maßes der Nutzung seit Einführung der BauNVO 1990 geändert hat. Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen sind nicht mehr automatisch anzurechnen, sondern nur wenn dies im Bebauungsplan festgesetzt wird. Dies ist im Bebauungsplan Nr. 93 nicht der Fall. Durch die Anrechnung der nicht Vollgeschosse würde für den Bauherrn eine Verschlechterung entstehen, was im Sinn der innerörtlichen Nachverdichtung eine ungewollte Härte darstellt. Dies wiederum stellt nach § 31 Abs. 2 BauGB den Tatbestand einer zulässigen Befreiung vom Bebauungsplan dar. Zudem werden Bauräume für Gebäude und Garagen festgesetzt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der GFZ-Überschreitung und der Bauraumüberschreitungen der Abböschung, der Außentreppe und der Stellplätze benötigt.

Der GFZ-Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese ausschließlich durch die Anrechnung der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen auftritt. Die Ablehnung würde wie bereits beschrieben eine ungewollte Härte nach sich ziehen.

Der Bauraumüberschreitung durch die Abböschung sollte aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden. Die Befreiung würde einen ungewollten Vergleichsfall für die Errichtung solcher Abböschungen im Bebauungsplangebiet darstellen. Zudem kann die Abstandsfläche zum nordöstlichen Nachbarn nicht eingehalten werden (geplanter Abstand: 1,83 m). Die Abstandsfläche in diesem Bereich müsste mindestens 3 m betragen. Weder eine Abstandsflächenübernahmeerklärung, noch eine Zustimmung des Nachbarn liegen vor.

Der Überschreitung des Bauraums durch die Außentreppe sollte aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden. Trotz der Einhaltung der Abstandsflächen würde auch hier ein nicht gewollter Vergleichsfall geschaffen werden. Zumal die Außentreppe nur als zusätzliche Erschließung angedacht ist.

Der Bauraumüberschreitung durch die beiden KFZ-Stellplätze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind. Zudem wird der Stellplatzbedarf durch die wegfallende Kellergeschosswohnung so reduziert, dass nur noch der Stellplatz in der bestehenden Einfahrt vor der Garage nachgewiesen werden muss.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage nicht zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Zweifamilienhauses mit Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str.-7, Fl.Nr. 1482/223 nicht zuzustimmen. Den Befreiungen hinsichtlich der GFZ-Überschreitung, sowie der Bauraumüberschreitung durch die Stellplätze wird zugestimmt. Der Überschreitung des Bauraums durch die Abböschung und der Außentreppe wird nicht zugestimmt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- | | |
|----------|-------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Übersichtsplan |
| Anlage 4 | Grundrisse KG, DG |
| Anlage 5 | Ansicht, Schnitt |

BESCHLUSSVORLAGE