Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0701/2017 vom 20. November 2017
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	05.12.2017

Bauvoranfrage, Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Mathias-von-Hallberg-Straße, Lank-Latum; Zustimmung zu Befreiungen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 B für das Bauvorhaben - Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Mathias-von-Hallberg-Straße –für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) Nr. 2 BauGB zu:

1. Überschreitung der Baugrenze
2. Abweichen von der geschlossenen Bauweise
3. Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit von zweigeschossig auf dreigeschossig
4. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von. 0,4 um 0,1
5. Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 um 0,5
6. Überschreitung der Traufhöhe von max. 7 Metern um 2,2 Meter
7. Überschreitung der Firsthöhe von max. 10 Metern um 2 Meter
8. Reduzierung der Mindestbepflanzung des Grundstücks von 30 % auf 10 % als Dachflächenbegrünung der Tiefgarage

Alternativen:

Keine

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben ist bereits in der Sitzung des Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 12.09.2017 vorgestellt worden. Der Abschuss hat seine Zustimmung zu notwendigen Befreiungen signalisiert unter der Voraussetzung, dass das geplante Gebäude aus städtebaulichen Gründen mit einem Satteldach errichtet wird.

Die überarbeitet Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Der Bauherr plant den Neubau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Eingängen zur Mathias-von-Hallberg-Straße. Dazu wird die Kfz-Halle rückwärtig des Gebäudes Hauptstraße 60 abgerissen. Der Parkplatz der Hauptstraße 62 wird überbaut. Die durch das Bauvorhaben entfallenden notwendigen Stellplätze des Bestandgebäudes Hauptstraße 62 sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81 B. Dieser setzt straßenseitig eine II-geschossige, geschlossene und eine rückwärtige I-geschossige, offene Bauweise fest.
Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben. Die vordere Baugrenze liegt auf der Grundstückgrenze zum öffentlichen Raum. Eine Tiefgarage ist im Untergeschoß vollflächig möglich. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den textlichen Festsetzungen werden Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern verlangt. Die Mindestbepflanzung der Grundstücksfläche beträgt 30 %.

Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet. Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind zugelassen.

Das Bauvorhaben sieht im Erdgeschoss je Eingang zwei Nutzungseinheiten à ca. 110 qm als Wohnungen oder Gewerbeeinheiten vor. Die Bautiefe im Erdgeschoss beträgt 16 Meter.

Im Bereich der Obergeschosse beträgt die Bautiefe 13 Meter, so dass die vier Wohneinheiten in den Obergeschossen jeweils ca. 80 qm groß werden und drei Meter tiefe Terrassen erhalten.

Im Dachgeschoss, welches rückwärtig um weitere 2,5 Meter zurückspringt, sind zwei Wohnungen mit ca. 110 qm geplant. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit Loggien, Gauben und Zwerchgiebeln an den Treppenhäusern.

Die für das Bauvorhaben baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche an der südlichen Grenze. An der nordöstlichen Grenze zur Volksbank werden drei oberirdische Stellplätze mit Zufahrt errichtet.

Die rückwärtige Dachfläche der unterirdischen Garage wird -bis auf die Terrassenflächen der Erdgeschosseinheiten- begrünt.

Für das geplante Bauvorhaben sind Befreiungen erforderlich. Zu den Befreiungstatbeständen:

Zu 1. Baugrenze

Die vordere Bauflucht nimmt die Flucht der angrenzenden Bebauung beider Nachbargebäude auf.

Das festgesetzte Baufenster für ein zweigeschossiges Gebäude ist 13 Meter tief. Durch die Verschiebung des Baukörpers um 5m nach hinten liegt die Bebauung im Bereich der eingeschossig bebaubaren rückwärtigen Fläche. Dies ist an dieser Stelle bei Gesamtbetrachtung des Bereiches städtebaulich vorstellbar. Auch ist das Baufeld im Bebauungsplan parallel zur nordwestlichen Grenze ausgerichtet. Jedoch folgt das Bauvorhaben der westlichen Grenze. Dadurch entstehen leichte Verschiebungen des Baufensters. Für ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild sind diese Verschiebungen und damit auch Befreiungen der Geschossigkeit städtebaulich vertretbar.

Zu 2. offene Bauweise

Vorgegeben ist eine geschlossene Bauweise, die sich jedoch nicht realisieren lässt, da die zur Belichtung notwendigen Fenster des bestehenden Gebäudes (Volksbank) im rückwärtigen Bereich erhalten bleiben sollen. Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Zu 3. Geschossigkeit

Auf der Hauptstraße prägen zwei- und dreigeschossige Gebäude das Stadtbild. Geplant ist auch hier eine dreigeschossige Bauweise. Von der Vorgabe der maximalen Zweigeschossigkeit wird somit abgewichen. Durch die städtebaulich vertretbare Verschiebung des Baukörpers liegt das Gebäude teilweise im Bereich, der nur ein Geschoss zulässt (siehe auch Ausführungen zu 1.). Insgesamt fügt sich der Baukörper städtebaulich in die nähere Umgebung ein.

Zu 4. Grundflächenzahl / GRZ

Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 vorgegeben. Die Fläche wird um 10 Prozent überschritten. Ziel ist es, möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Städtebaulich ist die Befreiung vertretbar.

Zu 5. – Geschoßflächenzahl/ GFZ

Die Geschoßflächenzahl ist mit max. 0,8 vorgegeben. Das Bauvorhaben erreicht eine GFZ von 1,3 nach BauNVO 1977, die für diesen Bebauungsplan gilt. Es überschreitet die max. Zulässigkeit um 0.5, was sich aus der geplanten Dreigeschossigkeit und dem Dachgeschoss, welches angerechnet wird, aber kein Vollgeschoss ist, ergibt. Durch das zusätzliche Geschoss werden vier Wohnungen (320 qm) geschaffen. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Zu 6. und 7. Höhen

Die Trauf- und Firsthöhe werden um 2 bzw. 2,2 Meter überschritten. Auch diese Überschreitungen resultieren aus dem dritten Geschoss und der Schaffung von Wohnraum. Die Trauf- und Firsthöhen fügen sich in das städtebauliche Umfeld ein.

Zu 8. - Begrünung

Aus städtebaulichen Gründen sollen die Häuser mit Satteldächern errichtet werden. Dieses rechtfertigt die Erteilung einer Befreiung von der textlichen Festsetzung zur Vorkehrung zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen, also von den geforderten Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Die Dachflächenbepflanzung der Tiefgarage (teilweise) mit ca. 145 qm erreicht nicht die geforderte Mindestbepflanzung der Grundstücksfläche von 30 % (455 qm).

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Präsentation der Bauvoranfrage
- Liegenschaftskarte, Luftbild
- Lageplan, Tiefgarage
- Erdgeschoss, Obergeschosse (1 Plan)
- Dachgeschoss, Giebelansicht von Süden
- Straßenansicht