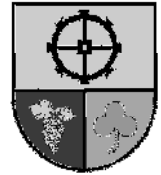


Sitzungsvorlage



Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik

Sitzungscharakter: öffentlich

Sitzungsdatum: 19.05.2021

Amt/ Sachbearbeiter(in): Bauamt/ Fr. Dresch

Vorlage- Nr. 40/2021

Tagesordnungspunkt: 2

Bezeichnung: Neubau von drei Reihenhäusern in Mühlhausen, Heinrich-Lübke-Weg 20-24, Flst.Nr. 8136; 8136/1 und 8136/4

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schelmenberg I“.

Es handelt sich um drei bisher unbebaute Grundstücke, welche mit drei Einfamilienreihenhäusern bebaut werden sollen. Dies entspricht der Vorgabe aus dem Bebauungsplan, welcher für diesen Bereich eine „Hausgruppe“ mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude vorschreibt.

Laut Bebauungsplan müssen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Auf jedem Baugrundstück werden 2 nichtüberdachte Stellplätze nachgewiesen. Die beiden Reihenhäuser verfügen zusätzlich über eine grenzständige Überdachung mit den Maßen von 6,24 m Länge und 3,16 m Breite.

Folgende Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen vom Bebauungsplan werden beantragt:

- Abweichung von der festgesetzten Dachform
- Abweichung (teilweise Unter- aber auch Überschreitung) der auf 40° festgesetzten Dachneigung
- Abweichung von der Fassadengliederung
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Nebenanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan schreiben für die Dachgestaltung von Hausgruppen folgendes vor:

1.1.2.2

Bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen beträgt die zulässige Dachneigung 40°. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn die Abweichung für beide Doppelhaushälften bzw. für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung).

Alle drei eingereichten Reihenhäuser sollen über eine einheitliche Dachneigung verfügen. Es ist ein Mansarddach mit der Dachneigung von 70 ° und 6 ° vorgesehen. Für die verbleibenden zwei unbebauten Grundstücke dieser Hausgruppe müsste diese Dachneigung ebenfalls als Baulast festgesetzt werden. Damit gilt diese Festsetzung aus den örtlichen Bauvorschriften aus Sicht der Verwaltung als erfüllt.

Für die Fassadengliederung treffen die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan folgende Festsetzung:

1.2.1 Fassadengliederung

Hausgruppen sind mind. alle 15,00 m durch Vor- und Rücksprünge von 0,50 m vertikal über alle Geschosse zu gliedern.

Die Gesamtlänge der Fassade aller drei Reihenhäuser beträgt 20,66 m. Demnach ist hier gemäß Bebauungsplan ein Vor- oder Rücksprung von 0,50 m vorgesehen. Dieser wird in den eingereichten Plänen nicht nachgewiesen. Stattdessen wird der Eingangsbereich des Reihemittelhauses um 1,00 m vertikal versetzt. Zusätzlich wird im Dachgeschoss durch die Errichtung von drei Dachterrassen, welche zur Erschließungsstraße angeordnet sind, die Fassade unterbrochen und aufgelockert, sodass letztendlich nur im 1. OG (in den Plänen als EG bezeichnet) eine durchgängige und ununterbrochene Fassade von 20,66 m Länge entsteht. Auch durch die farbliche Abhebung des Dachgeschosses von den darunterliegenden Geschossen wird die Fassadengestaltung aufgelockert. Gegebenenfalls kann auch das Reihemittelhaus farblich abgehoben werden.

Das Reihenendhaus auf dem Flurstück 8136 überschreitet die gemäß Bebauungsplan zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 6,62 m². Dies entspricht 5 %. Das Reihemittelhaus auf dem Flurstück 8136/1 überschreitet diese Festsetzung um 1,88 m² bzw. 1 %. Bei dem Reihenendhaus auf dem Flurstück 8136/4 liegt keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche vor. Hier werden von einer maximal zulässigen Fläche von 195,30 m² lediglich 142,69 m² in Anspruch genommen. 52,61 m² werden nicht ausgenutzt. Die Überschreitungen der Grundfläche für die Nebenflächen sind relativ gering und den kleinen Grundstücken sowie der niedrigen Grundflächenzahl von 0,24 bzw. 0,31 geschuldet. In der Summe aller drei Gebäude kann die maximal zulässige Grundfläche allerdings eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schelmenberg 1“ wurden bereits mehrere Überschreitungen bis zu 18 % genehmigt.

§ 31 des Baugesetzbuches regelt die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die dargestellten Abweichungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Bis auf die wenigen beantragten Befreiungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Das bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrundeliegende Leitbild wird nicht verändert und der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die Abweichungen sind auch städtebaulich vertretbar. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn die Abweichung zulässiger Inhalt eines Bebauungsplanes hätte sein können und mit den Anforderungen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB vereinbar sind. Beides kann hier als gegeben angesehen werden.

Letztendlich müssen die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Nachbarschaft aufgrund der beantragten Befreiungen bzw. deren zu erwartenden Folgewirkungen kann nicht festgestellt werden. Insbesondere durch die geänderte Dachform bleiben die Gebäude deutlich unter der laut Bebauungsplan zulässigen Gesamthöhe bei einer Ausbildung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 40°. Auch wird die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude nur zur Hälfte ausgeschöpft. Öffentliche Belange (= städtebaulich relevante Belange) werden durch die Befreiungen nicht beeinträchtigt. Insbesondere ändert sich durch diese die Planungskonzeption der Gemeinde nicht.

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind demnach erfüllt, sodass die beantragten Ausnahmen bzw. Befreiungen zugelassen werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen für das Bauvorhaben in Mühlhausen, Heinrich-Lübke-Weg 20-24, Flst.Nrn. 8136, 8136/1 und 8136/4.

Folgenden Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen wird zugestimmt:

- Abweichung von der festgesetzten Dachform zu einem Mansarddach

- Abweichung (teilweise Unter- aber auch Überschreitung) der auf 40° festgesetzten Dachneigung
- Abweichung von der Fassadengliederung
- Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Nebenanlagen bei Flst.Nr. 8136 um 6,62 m² und bei Flst.Nr. 8136/1 um 1,88 m²

Das Baurechtsamt kann die erforderliche Baugenehmigung erteilen.

Bisherige Beratungsergebnisse:

Befangenheit:

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Unterschriften:

Amtsleiter/in: Mühlhausen, den 11.05.2021 _____

Bürgermeister: Mühlhausen, den 11.05.2021 _____