

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	15.02.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses und Errichtung von Wohnungen auf dem Flst.Nr. 159, Bussenstraße 3

Planung

- Aufstockung Wohn- und Bürogebäude
 - Nutzung: 12 Wohneinheiten (1- bzw. 2-Zimmer-Wohnungen) und 2 Büroeinheiten
 - Grundmaße: ca. 25,27 m auf 14,27 m (unverändert)
 - Rückbau des Satteldachs
 - Aufstockung um 2 weitere Geschosse (dann 5-geschossig, oberstes Geschoss als Penthouse-Geschoss)
 - Herstellung eines Flachdachs, Gebäudehöhe 463,65 m ü. NN
 - (Bestand 462,10 m ü. NN)
 - Wandhöhe Straßenseite 15,15 m (Bestand 9,51 m)
 - das Penthousegeschoss springt im Süden und Westen im Bereich der Dachterrasse zurück (teilweise überdacht)

- erforderliche Stellplätze 20, geplant 24

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 34 Abs.1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung übersteigt die vorliegender Planung das Maß der baulichen Nutzung (Geschossanzahl und Gebäudehöhe) und die städtebaulichen Vorgaben der Umgebungsbebauung erheblich (um bis zu 4 bis 7 m höhere Wandhöhen):

Die geplante Gebäudehöhe weist eine 1,55 m höhere Gebäudehöhe auf, als das jetzige Bestandsgebäude. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Bestandsgebäude mit einem Satteldach ausgeführt ist (Firsthöhe 462,10 m ü. NN). Durch die Aufstockung ist die Errichtung eines Flachdaches geplant. Die neue Traufhöhe soll bei 463,65 m ü. NN liegen. Die Wandhöhe wird damit im Gegensatz zum Bestandsgebäude um ca. 6,00 m erhöht. Die Wandhöhe des geplanten Vorhabens liegt (ohne Penthouse-Geschoss) bereits bei ca. 12,00 m. Die Wandhöhen der umliegenden Gebäude liegen zwischen 4,00 m und 8,00 m. Wird die Wandhöhe des zurückversetzten Penthousegeschosses dazugerechnet, liegt die geplante Wandhöhe bei ca. 15 m. Das bedeutet, dass die Wandhöhe im Gegensatz zu den umliegenden Gebäuden fast verdoppelt wird.

Zudem ist davon auszugehen, dass das in § 34 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot durch das Vorhaben nicht eingehalten wird. Aufgrund der Höhe und der im Innenstadtbereich vorhandenen engen Grundstücksverhältnissen muss mit einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bezüglich Belichtung und Belüftung gerechnet werden.

Die Planung widerspricht dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB und dem Rücksichtnahmegebot des § 34, eine Zustimmung kann seitens der Verwaltung nicht empfohlen werden.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß dem § 34 **nicht** zu.

Anlage:

Bussenstraße 3 - TA 15-02-2022