

AUSFERTIGUNG

Stadtverwaltung Lindau (Bodensee)

Jahrgang 2018

Niederschrift

über die 2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 10. April 2018

ö 5: Beratungsgegenstand

Neubau eines Einfamilienhauses und
Mehrfamilienhauses, Fl.-Nr. 425/2, Gemarkung
Reutin, Bäuerlinshalde 2

Berichtersteller:

Nadine Tuchscherer
Sachbearbeiterin Stadtplanung

Der Berichterstatter erläutert folgenden

Sachverhalt:

1. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben sieht den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses (2 WE) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 425/2 der Gemarkung Reutin (Bäuerlinshalde 2) vor. Das Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut, das im Zuge der Neubebauung abgerissen werden soll. Beide Wohngebäude sind zweigeschossig mit begrünem Flachdach vorgesehen. Das Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten hat eine Grundfläche von 12,61 m x 11,74 m (148,04 m²). Hinzu kommt eine Terrasse im Süden mit 3,00 m x 11,74 m (35,22 m²). Das Einfamilienhaus hat ebenfalls eine Grundfläche von 12,61 m x 11,74 m (148,04 m²) sowie eine Terrasse im Süden mit 1,03 m x 11,74 m (12,09 m²). Auf dem Grundstück sollen vier Stellplätze in Garagen, welche in die Gebäude integriert werden, errichtet werden. Die Zufahrt zum Einfamilienhaus erfolgt von der Bäuerlinshalde, die Zufahrt zum Mehrfamilienhaus sowohl von der Röntgenstraße als auch von der Bäuerlinshalde (je eine Garage). Die Zufahrten zu den Garagen sind mit versickerungsfähigem Drainpflaster vorgesehen und haben insgesamt eine Fläche von ca. 78 m².

Das Vorhaben befindet sich im qualifizierten Bebauungsplan Nr. 55 „Westliches Wannental“, rechtsverbindlich seit dem 04.11.1969. Für das Bauvorhaben wurden mehrere Befreiungen beantragt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässig, wenn dieser allein oder mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält und das Vorhaben diesen Festsetzungen nicht widerspricht. Die Erschließung muss gesichert sein.

AUSFERTIGUNG

Gem. § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 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.

Maßgeblich für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sind die für den betroffenen Bereich bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Art der baulichen Nutzung WR
- Geschosszahl von 1
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Offene Bauweise
- Baugrenzen
- Dachform (SD) und Dachneigung (25-35°)
- Aufschüttungen und Abgrabungen: keine wesentlichen Veränderungen

Zu Art der baulichen Nutzung WR:

Die Wohngebäude sind im reinen Wohngebiet (WR) allgemein zulässig. Damit entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung.

Zu Geschosszahl von 1:

Der Bebauungsplan setzt im Vorhabensbereich nur I Geschoss fest. Der Bebauungsplan sieht vor, dass im Einzelfall von der zwingend festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben sieht in beiden Gebäuden II Geschosse sowie ein Kellergeschoss mit Garagen (kein Vollgeschoss) vor. Die Grundflächenzahl wird eingehalten, die Geschossflächenzahl von 0,4 kann jedoch mit der geplanten zweigeschossigen Bauweise nicht eingehalten werden. Ziel der Baumaßnahme ist es laut Bauherrn, Wohnraum für drei Familien zu schaffen. Unter der Berücksichtigung des demographischen Wandels, der geforderten Nachverdichtung und der Schaffung neuen Wohnraums wird um eine Befreiung gebeten. Das Bauvorhaben füge sich harmonisch in die Landschaft ein.

Die Befreiung für die Geschosszahl kann nach Ansicht des Stadtbauamtes erteilt werden. Direkt gegenüber sind laut Bebauungsplan bereits zwei Geschosse festgesetzt. An anderen Stellen in der Umgebung wurde die Geschosszahl ebenfalls bereits befreit, beispielsweise Bäuerlinshalde 9 (genehmigter Bauvorbescheid) und Bäuerlinshalde 6+6a. Von der Höhenentwicklung bleiben die geplanten Gebäude unter der Firsthöhe des bestehenden Gebäudes. Die bestehende Traufhöhe wird durch die geplanten Gebäudehöhen jedoch um 2,1 m – 3,3 m überschritten. Aus Sicht der Stadtplanung kann der Befreiung nach § 31 (2) Nr. 2 BauGB zugestimmt werden, die Abweichung ist städtebaulich verträglich. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Nachbarliche Interessen werden gewahrt.

Zu Geschossflächenzahl von 0,4:

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Gemäß den Planunterlagen wird für das Vorhaben eine Geschossflächenzahl von 0,67 erreicht. Diese Zahl ergibt sich aufgrund des zweiten Geschoss der beiden Gebäude.

AUSFERTIGUNG

In der Umgebung befindet sich bereits ein Vorbild (Bäuerlinshalde 6+6a) bei dem ebenfalls sowohl die Geschossigkeit als auch die Geschossflächenzahl befreit wurde. Der städtische Bau- und Umweltausschuss hat dieser Befreiung im Jahr 2006 zugestimmt.

Grundsätzlich gibt der Bebauungsplan bei zweigeschossigen Gebäuden eine Geschossflächenzahl bis zu 0,7 vor. Die nun vorgesehenen 0,67 befinden sich daher noch innerhalb dieses vorgegebenen Rahmens für zweigeschossige Gebäude. Aus Sicht des Stadtbauamtes kann die Befreiung nach § 31 (2) Nr. 2 BauGB, auch im Zuge einer sinnvollen Nachverdichtung, erteilt werden, da die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen noch städtebaulich vertretbar ist.

Zu Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4:

Den Planunterlagen nach wird durch das Vorhaben eine GRZ von 0,32 erreicht. Damit ist die Festsetzung des Bebauungsplans von 0,4 eingehalten. Im Hinblick auf die zusätzlich zu erstellenden Zufahrten und Terrassen wird eine GRZ von 0,55 erreicht. Nach § 19 (4) der BauNVO von 1968 sind Nebenanlagen wie Terrassen usw. nicht auf die GRZ anzurechnen. Wenn man vergleichsweise die aktuelle BauNVO heranzieht, sind die Vorgaben des § 19 (4) BauNVO (GRZ bis 0,6) jedoch auch eingehalten.

Zu offene Bauweise:

Die offene Bauweise wird durch das Vorhaben eingehalten.

Zu Baugrenzen:

Der Bebauungsplan gibt für das Grundstück ein Baufenster von 17,5 m x 11 m (192,5 m²) sowie einen zusätzlichen Bereich für Garagen von 5 m x 6,5 m (32,5 m²) vor.

Die beiden Gebäude haben insgesamt eine Grundfläche von 296,08 m² und überschreiten das Baufenster damit um 103,48 m². Die Garagen sind im Kellergeschoss untergebracht, sodass dafür keine weitere Versiegelung mehr notwendig ist. Das Zweifamilienhaus wird komplett außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet.

Aus städtebaulicher Sicht ist ein weiterer Gebäudekörper an der vorgesehenen Stelle jedoch vorstellbar. Das südwestlich liegenden Gebäude Röntgenstraße 28 sowie das Gebäude Röntgenstraße 34 liegen deutlich näher am Straßenverlauf der Röntgenstraße. Diese Flucht wird durch den neuen Baukörper aufgenommen.

Im näheren Umfeld des Grundstücks wurden bereits Befreiungen auf die Baugrenzen erteilt, so wurde beispielsweise ein Bauvorbescheid mit einer Überschreitung der Baugrenze von ca. 85 m² an der Bäuerlinshalde 9 genehmigt. Das Gebäude Bäuerlinshalde 8 überschreitet die Baugrenzen ebenfalls. Das Gebäude Bäuerlinshalde 6a wurde, wie das geplante Mehrfamilienhaus, komplett außerhalb der Baugrenzen errichtet. Auf diesem Grundstück wurde mit beiden Baukörpern sogar eine Überschreitung von insgesamt ca. 182 m² zugelassen. Der städtische Bau- und Umweltausschuss sah hier im Jahr 2006 keinen Grundzug der Planung und erteilte die Befreiung für die Lage des Gebäudes außerhalb der Baugrenzen.

Im Zuge einer sinnvollen Nachverdichtung kann diese Befreiung aus Sicht des Stadtbauamtes daher erteilt werden. Die beiden Baukörper fügen sich in die Bestandsbebauung an der Bäuerlinshalde und Röntgenstraße ein. Die Abweichung kann unter Würdigung nachbarlicher Interessen nach § 31 (2) Nr. 2 BauGB erteilt werden.

Zu Dachform (SD) und Dachneigung (25-35°):

Der Bebauungsplan setzt für den Vorhabenbereich Satteldächer mit dunkelfarbigem Ziegeln sowie eine Dachneigung von 25-35° fest. Nach Bebauungsplan ist eine Ausnahme von der Dachneigung möglich, wenn die städtebauliche Situation dies zulässt.

AUSFERTIGUNG

Das Vorhaben sieht für beide Gebäude begrünte Flachdächer vor. Die Firsthöhe des jetzigen Bestandsgebäudes wird durch das Vorhaben nicht überschritten. Von der Dachform wurde im Bereich des Bebauungsplans bereits mehrfach befreit. Ein Bezugsfall wird daher nicht neu geschaffen. So ist beispielsweise an der Bäuerlinshalde 9 ein Flachdach im Bauvorbescheid genehmigt. Die Gebäude Bäuerlinshalde 6+6a haben beide ein flach geneigtes Pultdach. Aus diesem Grund ist das Stadtbauamt der Ansicht, dass auch hier eine Befreiung auf die Dachform nach § 31 (2) Nr. 2 BauGB möglich ist. Eine einwandfreie bauliche Gestaltung der Gebäude ist gewährleistet.

Zu Aufschüttungen und Abgrabungen: keine wesentlichen Veränderungen:

Gemäß Bebauungsplan darf das natürliche Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Unvermeidbare Böschungen sind flach zu verziehen.

Die dargestellten Geländeänderungen, geringe Abgrabungen entlang der Bäuerlinshalde und im Bereich der Garagenzufahrt zur Röntgenstraße, sind unwesentlich. Die Festsetzung ist damit eingehalten.

Befreiungen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Westliches Wannental“ werden Befreiungen nach § 31 (2) Nr. 2 BauGB beantragt:

- für die Überschreitung der Geschoszahl (II statt I)
- für die Überschreitung der Geschossflächenzahl (0,67 statt 0,4)
- für die Überschreitung der Baugrenze (ca. 103,48 m²)
- für die Dachform (FD statt SD)

3. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Das Vorhaben ist nach § 30 (1) BauGB i.V.m. § 31 (2) BauGB zulässig.

4. Folgefälle

Durch die Erteilung der vorgesehenen Befreiungen ergeben sich für das Gebiet folgende Auswirkungen:

- Hinsichtlich der Geschossigkeit wurden im näheren Umfeld bereits zwei- statt der zulässigen eingeschossigen Gebäude genehmigt. Hierbei wurde mit dem Bauvorbescheid Bäuerlinshalde 9 auch schon ein Vorbild geschaffen, das straßenseitig aufgrund des Keller- bzw. Garagengeschosses dreigeschossig in Erscheinung tritt. Im weiteren Verlauf der Bäuerlinshalde könnten damit ebenfalls Anfragen mit zweigeschossigen Gebäuden plus Keller- bzw. Garagengeschoss kommen, die genehmigt werden müssten.
- Hinsichtlich der Baugrenzen sind in diesem Bereich grundsätzlich Überschreitungen möglich. Dies hat der Bau- und Umweltausschuss im Jahr 2006 eröffnet, indem er das Gebäude Bäuerlinshalde 6a komplett außerhalb der Baugrenze zugelassen hat und hier keinen Grundzug der Planung annahm. Das Maximum wurde ebenfalls mit Genehmigung der Gebäude Bäuerlinshalde 6+6a und ca. 182 m² außerhalb der Baugrenzen erreicht. Es ist daher grundsätzlich möglich, dass auch weitere Anfragen auf Befreiungen auf die Baugrenzen im Gebiet eingehen, die ebenfalls genehmigt werden müssen.
- Hinsichtlich der Dachform sind nach Ansicht der Stadtplanung im Gebiet zukünftig Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zuzulassen. Alle drei Dachformen sind jedoch schon heute im Gebiet vorhanden und wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes schon mehrfach befreit.

AUSFERTIGUNG

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Bau- und Untweltausschuss stimmt der Zulässigkeit des Neubaus des Einfamilienhauses und des Mehrfamilienhauses sowie der Erteilung der o.g. Befreiungen nach § 30 (1) BauGB i.V.m. § 31 (2) BauGB zu.

BESCHLUSS

Abstimmung:

Es wurde kein Beschluss gefasst. Die Stadt Lindau (B) versucht mit dem Bauherrn eine andere Lösung zu finden und trägt diese dann im Bau-und Untweltausschuss vor.

3221 Sicherheit und Ordnung
6011 Stadtplanung, Denkmalschutz, Umwelt
6013 Bauordnung
6014 Bauverwaltung
622 Tiefbau
625 Städtische Betriebe
624 Stadtgärtnerei
20 Liegenschaftsamt
Fraktionen

Lindau, den 11.04.2018

gez. Gerhard Ecker

Oberbürgermeister Dr. Ecker

gez. Kahle

Schriftführer Kahle

Ausgefertigt am: 12.04.2018

Es wird beglaubigt, dass die Ausfertigung mit dem Original übereinstimmt.

Kahle
Schriftführerin

