

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.01.2016

Ö 3 Unverbindliche Bauvoranfrage: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienhauses in ein MFH mit 6 Wohneinheiten, Ludwig-Thoma-Straße 23

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 20:33 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2015/0672 Unverbindliche Bauvoranfrage: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienhauses in ein MFH mit 6 Wohneinheiten, Ludwig-Thoma-Straße 23

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller beabsichtigt, das vorhandene Zweifamilienhaus durch einen Ausbau des Dachgeschosses in ein Dreifamilienhaus umzuwandeln. Gleichzeitig soll das Bestandsgebäude um einen Anbau erweitert werden, der ebenfalls 3 WE enthalten soll. Insgesamt soll dadurch also ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entstehen. Der Bauherr beabsichtigt, eine weitere Erschließungsmöglichkeit (Zufahrt) über die Unterberger Straße zu verwirklichen, um einer Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Ludwig-Thoma-Straße entgegen zu wirken.

Im Rahmen der vorgelegten **unverbindlichen Bauvoranfrage** möchte der Bauherr geklärt haben, ob der Bauausschuß dem Vorhaben positiv gegenübersteht. Ein Antrag auf Vorbescheid wird vom Bauherrn nicht gewünscht.

II. Fiktionsfrist

Für eine unverbindliche Bauvoranfrage gelten keine Fiktionsfristen.

III. Nachbarbeteiligung

Im Rahmen einer unverbindlichen Bauvoranfrage ist keine Nachbarbeteiligung vorgesehen, die Nachbarn wurden demnach nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich ohne rechtverbindlichen Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und darüber hinaus die Erschließung gesichert ist.

Die **Erschließung** über die Ludwig-Thoma-Straße ist gesichert, da es sich um die Erweiterung eines bereits erschlossenen Bestandsgebäudes handelt. Soweit der Bauherr einen zusätzlichen oder größer dimensionierten Wasser- und/oder Kanalanschluß wünscht, hat er hierfür die Kosten zu tragen.

Die **Art der Nutzung** ist ebenfalls unproblematisch, da es sich um ein faktisches Wohngebiet handelt.

Einer näheren Betrachtung bedarf jedoch das **Kriterium des Maßes** der Nutzung. Hierfür entscheidend sind absolute Bezugspunkte wie **Höhe oder Kubatur des Gebäudes oder Zahl der Vollgeschoße**. Kein Kriterium des Einfügens sind dagegen Bezugswerte wie GRZ oder GFZ oder etwa die Zahl der Wohneinheiten. Zur **Höhe** des Gebäudes ist festzustellen, daß die Firsthöhe des Bestandsgebäudes derzeit laut Bauunterlagen 8,70 m beträgt. Durch den DG-Ausbau erhöht sich die Firsthöhe des neuen Gebäudes auf 9,58 m. Da sich auch in der näheren Umgebung zahlreiche andere Gebäude mit Firsthöhe in dieser Größenordnung befinden fügt sich das Vorhaben somit nach seiner Höhenentwicklung ein. Auch die **Zahl der Vollgeschoße** stellt kein Problem dar. Zwar kann nach den vorgelegten Unterlagen derzeit nicht geprüft werden, ob das DG ein Vollgeschoß im baurechtlichen Sinne ist. Jedoch ist dies unerheblich, da sich bereits in der näheren Umgebung Gebäude mit ebenfalls 3 Vollgeschoßen befinden. Hauptproblem ist jedoch die Kubatur des Gebäudes. Durch die Erweiterung um einen ca. 9 x 12 m großen Umbau entsteht ein Gebäude mit einer Hauptgrundfläche von ca. 190 bis 200 m². Hier ist jedoch als Bezugsfall das Gebäude Ludwig-Thoma-Straße 19 heranzuziehen, welches eine Grundfläche von 12 x 15 m = 180 m² aufweist. Demgegenüber weist das geplante Gebäude nach Ansicht der Verwaltung keine unverhältnismäßige Steigerung auf, so daß es sich auch diesbezüglich einfügen würde. Zudem befindet sich auch die Wohnanlage Albrecht-Dürer-Straße 2-6 in einem Umfeld, das vermutlich noch prägend auf das Baugrundstück wirkt und daher möglicherweise zur Beurteilung herangezogen werden könnte. Dieses Gebäude ist deutlich massiver als das geplante Vorhaben. Die Verwaltung ist daher der Auffassung, daß sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung einfügt. Weiteres Kriterium ist noch **die zu überbauende Fläche**. Hier ist zunächst festzustellen, daß im Prinzip alle Baugrundstücke dieser Häuserzeile zur Unterbergerstraße hin relativ große Gartengrundstücke haben, die nicht von einer Bebauung mit Hauptgebäuden unterbrochen wird. Allerdings befinden sich auf einigen Grundstücken teilweise Nebenanlagen in diesem Gartenbereich. Gerade das unmittelbar angrenzende Grundstück Ludwig-Thoma-Str. 21 weist eine Vielzahl von Nebenanlagen in diesem Bereich auf. Weiter nördlich (ab Haus Ludwig-Thoma-Str. 9) sind dann auch Hauptgebäude im Bereich zur Unterbergerstraße hin vorhanden. Insgesamt liegt somit kein durchgehender Grünzug vor, der städtebaulich prägsam ist und somit von Bebauung freigehalten werden sollte.

Insgesamt fügt sich das Vorhaben somit nach § 34 BauGB ein.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß kann das gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben in Aussicht stellen.

Abstimmungsergebnis:

11:1