

Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr.: 00/1000-2925/2021
---------------------------	---



<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Bekanntgabe)	22.04.2021	Ö

<i>Betreff</i>
Anfrage des Stadtratsmitgliedes Binder - auch namens der ÖDP/WL-Stadtratsfraktion vom 12.04.2021 zur Bebauung Sterntalerweg

<i>Sachbearbeitende Dienststelle</i> Baureferat (Ref. IV)	<i>Datum</i> 10.04.2021
<i>Beteiligte Dienststelle/n</i> FB Baurecht/Bauaufsicht FA Stadtumbau und Stadtentwicklung	
<i>Oberbürgermeister, Referats- bzw. Werkleitung</i> berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat Benjamin Schneider	

Mitteilung:

Die Eigentümer des Sterntalerwegs 38 beabsichtigen den Ausbau eines Reihenendhauses, unter anderem durch Aufstockung des Dachgeschosses und Anbau an das Bestandsgebäude, zur Schaffung von zwei Wohneinheiten mit dem Ziel, ein generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen. Zur Abstimmung der Planung fand im Oktober 2020 ein Termin bei der Stadtverwaltung statt.

Zu 1.

Das Grundstück befindet sich im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nummer 8.11.1 „Heriedenweg III – 1. Änderung“. Dieser bestimmt vorliegend unter anderem eine Grundflächenzahl von 0,35, eine Geschossflächenzahl von 0,7, insgesamt drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss als Dach auszubilden ist, sowie offene Bauweise mit einer Hausgruppe. Des Weiteren ist als örtliche Bauvorschrift ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von $45^\circ \pm 3^\circ$, ein Kniestock von max. 0,5 m und die Ausgestaltung von Dachgauben vorgegeben.

Die Reihenhaushausgruppe Sterntalerweg 38-52 wurde zur Bauzeit lediglich mit einem Erdgeschoss und zwei Dachgeschossen ausgebildet und somit das vorhandene Planungsrecht nicht ausgeschöpft.

Im Zuge des genannten Besprechungstermines wurde seitens der Verwaltung dargelegt, inwieweit das geplante Bauvorhaben sowohl aus planungsrechtlichen als auch aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten, sowie in Bezug auf die Belange der Nachbarbebauung in der avisierten Weise leider nicht möglich erscheint.

Es ist richtig, dass planungsrechtlich drei Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss) möglich sind. Bei Hausgruppen (Doppel-, Reihen-, Kettenhäusern) besteht jedoch grundsätzlich das Erfordernis, dass die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichteten Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise eine Einheit bilden. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist dies bei der vorgelegten Planung nicht gegeben.

Vielmehr verletzt der geplante Anbau das Rücksichtnahmegebot, als der auf dem vorliegenden einseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände basierende Interessenausgleich nicht gewahrt ist. Gerade in Hinblick auf die geplante Gebäudeabmessung und auch die avisierte zweigeschossige Höhenentwicklung des Anbaus befindet es sich nicht mehr in dem Rahmen, dem eine wechselseitige Verträglichkeit attestiert werden kann. Dabei ist auch entsprechend zu berücksichtigen, dass der Bestandsbau bereits in Bezug auf den direkt angrenzenden Nachbarn einen Versatz aufweist.

Weiterhin ist vorliegend auch Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Bezug auf den Anbau nicht einschlägig, als Abstandsflächen dann nicht einzuhalten sind, wenn nach bauplanungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan folgt, dass eine Abstandsflächeneinhaltung nur in den Bereichen nicht notwendig ist, in denen sich die Baukörper an den festgesetzten Bauraum halten. Dies ist bei einem Teil des geplanten Anbaues nicht der Fall. Dieser verlässt vielmehr den vorgesehenen Bauraum und damit den Grundstücksteil, an dem an die Grenze gebaut werden kann/muss. Dahingehend erscheint eine Abweichung unter Berücksichtigung des Belanges Belichtung fraglich.

Die Bauwerber wurden aufgrund des Geschilderten gebeten, dass sich der beauftragte Architekt nochmals unter Berücksichtigung der genannten Punkte mit der Planung auseinandersetzt. Seitens der Verwaltung wurden auch Lösungswege vorgeschlagen. Mit einer überarbeiteten Planung wurde den Bauwerbern ein erneuter Termin angeboten. Bis heute sind die Bauwerber jedoch nicht mehr mit einer überarbeiteten Planung auf die Verwaltung zugekommen.

Zu 2.

Hinsichtlich der genannten Kriterien ist lediglich Blick auf die konkrete Hausgruppe zu nehmen. Die Bebauung anderer Grundstücke, sowie bestehender oder fehlender Bebauungsmöglichkeiten ist nicht ausschlaggebend. Die betreffende Reihenhausgruppe Sterntalerweg 38-52 ist bislang recht homogen ausgebildet. Einzelne geringfügige Unterschiede bei einigen wenigen Reihenhäusern verletzen nicht den Gesamteindruck der Einheit, da die Grundelemente der Architektur aufeinander abgestimmt sind.

Vor diesem Hintergrund sind die in der näheren Umgebung und weiteren Umfeld zu verzeichnenden, wenigen Einzelfälle in anderen Hausgruppen auch nicht vollkommen entscheidungserheblich.

Insgesamt ist die Lehmgrubensiedlung im Bereich Sterntalerweg und südlich Schneewittchenweg noch relativ homogen.

Zu 3.

Eine wichtige Herausforderung bei der gewünschten Änderung des Reihenendhauses besteht, wie geschildert, an der erforderlichen Wahrung des Hausgruppencharakters und der Berücksichtigung der nachbarlichen Belange. Vollgeschosse können und werden häufig innerhalb von geeigneten Dachflächen ausgebildet. Bei der festgesetzten Dachneigung, der möglichen Ausbildung eines Kniestocks und mit der Ausbildung von Dachgauben wird im vorliegenden Fall ein Dachgeschoss in der Regel zum Vollgeschoss. Durch eine entsprechende gestalterische Ausbildung lassen sich aus Sicht der Verwaltung auch mit den zu beachtenden Rahmenbedingungen durchaus Lösungswege finden. Hierzu ist es jedoch erforderlich, dass ein Architekt verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, in einem ersten Schritt auch nur in Skizzenform, erarbeitet und mit der Verwaltung weiter abstimmt.

Die Stadtverwaltung unterstützt im Rahmen des rechtlich Möglichen grundsätzlich und selbstverständlich die Schaffung von Wohnraum, insbesondere auch für junge Familie. Dabei sind bei den erforderlichen Abwägungen jedoch sowohl die Schutzwürdigkeit des Nachbarn als auch korrespondierend hierzu die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen zu berücksichtigen. Beides muss entsprechend in Einklang gebracht werden.

Die Stadtverwaltung übt dahingehend kontinuierlich ihr Ermessen, z.T. auch sehr weitreichend, aus, um Bauvorhaben zu ermöglichen. Soweit es die rechtlichen Rahmenbedingungen zulassen und die städtebauliche Ordnung gewahrt wird, wird in der Regel mit den Antragstellern, zum Teil auch nach mehreren Abstimmungsgesprächen, eine Lösung erzielt. Die Verwaltung wird nochmals den Kontakt zu den Bauwerbern suchen und auf eine einvernehmliche Planung hinwirken.

Belange der gesellschaftlichen Vielfalt (Diversity) werden berührt:

☐

Ja

☒

Nein

Bei „Ja“ ergänzende Informationen, wie die Belange berücksichtigt werden/wurden:

Relevante Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung:

☐

Ja

☒

Nein

Bei „Ja“ ergänzende Erläuterungen:

Die Ausführungen dienen zur Kenntnis.