

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 13.04.2015

Drucksache Nr. **2015/074**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 20.03.2015
Aktenzeichen 632.6
Mitwirkung

Baurechtliche Entscheidung: Einbau von 18 Dachflächenfenstern, Bindstraße 27

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme

Sachdarstellung

Der Bauherr hat im Dezember 2014 beantragt, 18 Dachflächenfenster in das Gebäude Bindstraße 27 einzubauen. Belichtet werden sollen damit ein Trockenraum, eine Waschküche, ein Abstellraum sowie ein Schlafraum im Widerkehr. Das Gebäude ist im Erdgeschoss gewerblich genutzt, so dass es sich nicht um ein reines Wohngebäude handelt. Zudem werden die Dachflächenfenster nicht in Wohnungen eingebaut. Daher ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Nach § 6 Abs. 7 der Altstadtsatzung vom 26.01.2015 sind einzelne Dachflächenfenster in Nicht-Aufenthaltsräumen zulässig, wenn sie eine Breite von 60 cm und eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten. Die beiden Fenster zur Belichtung des Schlafraums im Widerkehr sind 66 cm breit und 118 cm hoch, die übrigen 16 Dachflächenfenster sind 94 cm breit und 140 cm hoch. Die 16 Fenster in den Nicht-Aufenthaltsräumen sind also deutlich zu groß, die beiden Fenster für das Schlafzimmer sind in einem Aufenthaltsraum.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 21 Satz 2 Altstadtsatzung in Verbindung mit § 56 Abs. 5 Landesbauordnung liegen nicht vor. Weder erfordern Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung noch würde die Einhaltung der Vorschrift in diesem Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Es sind keine Gründe ersichtlich, dass bei diesem Gebäude anders als bei anderen Gebäuden im Geltungsbereich der Altstadtsatzung die Ablehnung von Dachflächenfenstern den Eigentümer übermäßig hart treffen würde.

Der Schlafraum im Widerkehr ist bereits durch eine Gaube belichtet. Bereits im Jahr 2001 wurde für diesen Schlafraum ein Dachflächenfenster beantragt. Dieses wurde auch aufgrund der Stellungnahmen des Sanierungsbeauftragten und des Landesdenkmalamts abgelehnt, daraufhin wurde für dieses Zimmer in Richtung Bindstraße 29 eine Gaube mit Dachaustritt genehmigt. Die Belichtung eines Trockenraums mit sechs Dachflächenfenstern und eines

Abstellraums mit acht Dachflächenfenstern ist ungewöhnlich und lässt vermuten, dass mittelfristig dort Aufenthaltsräume geplant sind.

Das Gebäude liegt prominent am Postplatz in unmittelbarer Nähe des Denkmals Kornhaus. Die Dachflächenfenster wären vom Straßenraum aus deutlich wahrnehmbar und würden die Dachfläche „durchlöchern“. Dachflächenfenster stören die einheitliche Dachlandschaft und sind daher nur in Ausnahmefällen zuzulassen. Hier spricht nichts für einen solchen Ausnahmefall.

Die Stellungnahme des Landesdenkmalamts ging so kurz vor dem Ende der Frist zur Entscheidung über den Bauantrag ein, dass es nicht mehr möglich war, vorher eine Sitzungsvorlage für den Gemeinderat zu fertigen. Daher wurde der Bauantrag bereits abgelehnt.

Eine Belichtung durch Gauben ist möglich und wurde mit dem Bauherrn bereits mehrfach besprochen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Grundriss Dachspitz

Schnitt

Ansichten Ost/West

Ansicht Nord