

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 10.10.2016

Drucksache Nr. **2016/217**
Federführung Fachbereich Baurecht
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 26.09.2016
Aktenzeichen 632.22
Mitwirkung

Baurechtliche Entscheidung: Bauvoranfrage zur Erweiterung des Gebäudes Bregenzer Str. 9, Ausnahme von der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

Von der Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Bregenzer Straße“ vom 13.04.2015 wird nach Abwägung aller Belange folgende Ausnahme für einen Bauvorbescheid für das Grundstück Bregenzer Straße 9 zugelassen:

1. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig hinsichtlich seiner Länge, Breite, Höhe, Geschossigkeit, der überbauten Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.
2. Das Vorhaben ist bauordnungsrechtlich zulässig hinsichtlich seiner Dachform, der Abstandsflächen, der Anzahl und Lage der Kfz-Stellplätze sowie deren Zufahrt.
3. Das Vorhaben ist bauordnungsrechtlich unzulässig hinsichtlich der Größe der Dachaufbauten.

Sachdarstellung

Im Juni 2016 hat die Bauherrin eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Gebäudes Bregenzer Straße 9 eingereicht. Dieser steht die Veränderungssperre entgegen. Von der Veränderungssperre kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Frage, ob öffentliche Belange überwiegen, ist mittels einer Abwägung der mit der Sicherung verfolgten Ziele einerseits und den berührten privaten und sonstigen öffentlichen Belangen andererseits festzustellen.

Anders als die früheren Bauvoranfragen vom Dezember 2014 sowie vom Dezember 2015 hält das jetzige Vorhaben die rückwärtige Baugrenze ein. Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht dem Entwurf des Bebauungsplans „Bregenzer Straße“:

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplanentwurfs ist 0,4. Mit dem Hauptgebäude ist diese

eingehalten. Sie darf gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden, also ist insgesamt eine Überbauung von 60 % der Grundstücksfläche möglich. Diese mögliche Fläche wird mit Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 74 m² bzw. 11,6 % überschritten.

Diese Überschreitung erscheint vertretbar, da zur westlichen, südlichen und östlichen Grenze hin ein unüberbauter Grundstücksstreifen erhalten bleibt, der demjenigen anderer Grundstücke in der Umgebung entspricht. Die Stellplätze sind platzsparend angeordnet.

b) Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtungen sind parallel bzw. senkrecht zur Bregenzer Straße festgesetzt. Abweichungen von max. 5° sind zulässig. Die Firstrichtung des rückwärtigen Teils des Erweiterungsbaus weicht um etwa 22° von der Bregenzer Straße, die Firstrichtung des Zwischenbaus um etwa 35° von der Senkrechten zur Bregenzer Straße ab.

Die Abweichungen von der Hauptfirstrichtung erscheinen vertretbar, da sich die Firstrichtung an der rückwärtigen Baugrenze orientiert. Ohne eine abweichende Firstrichtung ist das Baufenster nicht sinnvoll nutzbar. Wichtig ist die Firstrichtung vor allem zur Fassung der Bregenzer Straße. Da das bestehende Gebäude erhalten bleibt, ist die Firstrichtung im Straßenbild eingehalten. Aus städtebaulicher Sicht ist kein Missstand zu erkennen.

c) Dachaufbauten

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Auf allen Dachseiten sind die Dachaufbauten aber breiter als ein Drittel der Dachlänge geplant.

Die geplante Länge der Dachaufbauten orientiert sich an der Rechtsprechung für Gebäude, bei denen keine Festsetzungen zur Größe von Dachaufbauten in einer örtlichen Bauvorschrift bestehen. Nach der Rechtsprechung müssen sich Dachaufbauten der Dachfläche unterordnen. Dies ist auf jeden Fall dann nicht mehr der Fall, wenn die Länge der Dachaufbauten einer Dachseite mehr als 50 % ist. Die geplanten Dachaufbauten sind maximal halb so lang wie die jeweilige Dachseite.

Es ist kein Grund ersichtlich, warum von der geplanten Festsetzung des Bebauungsplans abgewichen werden sollte. Daher soll in diesem Punkt keine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden. Die Dachaufbauten müssten also auf ein Drittel der Dachlänge gekürzt werden.

Gegen das Vorhaben sind zahlreiche Nachbareinwendungen eingegangen. Am 23.09.2016 fand ein Termin zur Erörterung der Einwendungen statt. Die Einwendungen betreffen im Wesentlichen folgende Punkte:

1) Abweichungen vom Bebauungsplanentwurf

Die Einwender bitten die Stadt, den Bauvorbescheid nur zu erteilen, wenn der Bebauungsplanentwurf vollständig eingehalten wird. Grundflächenzahl, Hauptfirstrichtung und die Regelungen zu den Dachaufbauten haben jedoch keine nachbarschützende Wirkung. Aus den oben genannten Gründen erscheinen Abweichungen von der Grundflächenzahl und der Firstrichtung vertretbar.

2) Abstand zum Gebäude Bregenzer Straße 11

Bei der letzten Bauvoranfrage war der Abstand der Loggien auf der Westseite des Gebäudes Bregenzer Straße 11 zum Bauvorhaben ein wichtiger Punkt. Die Einwender wünschten sich damals, die rückwärtige Baugrenze, die 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist, konsequent einzufordern. Dies ist nun umgesetzt. In der Besprechung am 23.09.2016 wurde gebeten, im Bebauungsplan für dieses Grundstück eine rückwärtige Baugrenze mit 7 m

Abstand zur Grundstücksgrenze festzusetzen.

Dies wurde damit begründet, dass die Abstandsflächen des Gebäudes Bregenzer Straße 11 zur westlichen Grenze nicht ausreichend seien, da an der jeweils grenznächsten Stelle der Loggien nur 2 m Abstand zur Grenze ist. Die angeblich fehlenden Abstandsflächen sollten auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Die Baugenehmigung für das Gebäude Bregenzer Straße 11 wurde mit 2 m Grenzabstand der Loggien an den schmalsten Stellen erteilt. Diese Beurteilung der Abstandsflächen erscheint auch vertretbar.

In der Besprechung am 23.09.2016 teilte ein Einwender mit, er habe nachgemessen, der geringste Abstand zwischen Grenze und Loggien sei nur etwa 1,75 m. Falls dies zutrifft, müssten die Loggien auf das genehmigte Maß zurückgebaut werden. Ein Verstoß hätte aber nicht zur Folge, dass auf dem Grundstück Bregenzer Straße 9 eine größere Abstandsfläche eingehalten werden müsste, auch wenn die Bauherrin beider Vorhaben dieselbe ist. Wer Wohnungseigentum erwirbt, muss damit rechnen, dass auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude errichtet wird, das lediglich die gesetzlichen Abstandsflächen einhält; eine Garage mit 3 m Wandhöhe, einer Wandfläche von 25 m² und einer Grenzlänge von 9 m könnte direkt an der Grenze errichtet werden.

3) Versickerung des Niederschlagswassers, Kinderspielplatz, Baum

Die Einwender bemängeln, dass diese Punkte noch nicht geklärt sind. Sie müssen vom Bauherrn dargestellt werden, er hat danach in der Bauvoranfrage aber nicht gefragt, so dass die Klärung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Sollte einer dieser Punkte nicht zu regeln sein, kann die Baugenehmigung nicht erteilt werden. Es ist gerade das Wesen des Bauvorbescheids, dass einzelne Fragen des Baugenehmigungsverfahrens vorab geklärt werden.

4) Feuerwehrezufahrt bzw. -umfahrung

Die Einwender geben zu bedenken, dass eine Feuerwehrumfahrung nicht möglich ist und die Feuerwehrezufahrt noch nicht dargestellt ist. Bei Wohnhäusern dieser Größe ist eine Feuerwehrumfahrung nicht erforderlich. Die Feuerwehrezufahrt ist als Teil des Brandschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

5) Zusicherungen des Bauherrnvertreters

Die Einwender sagen, dass der Bauherrnvertreter ihnen bei den Kaufverhandlungen mündlich zugesichert habe, dass das Grundstück Bregenzer Straße nur entlang der Straße neu bebaut werde, im rückwärtigen Bereich aber frei bleibe. Der Bauherrnvertreter bestreitet dies. Unabhängig von der Frage, ob eine Zusicherung erfolgte, können privatrechtliche Vereinbarungen in baurechtlichen Verwaltungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Ein Bauvorbescheid wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

6) Kfz-Stellplätze

Im Bebauungsplanentwurf ist keine Festsetzung zur Anzahl der Kfz-Stellplätze vorgesehen. Somit ist ein Kfz-Stellplatz pro Wohnung herzustellen. Im bestehenden Gebäude sind fünf Wohnungen, im Neubau sieben Wohnungen vorgesehen, daher sind 12 Kfz-Stellplätze erforderlich, die dargestellt sind. Diese Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten haben die nach der Garagenverordnung erforderlichen Maße, so dass sie benutzbar sind. Lärm und Abgase von notwendigen Kfz-Stellplätzen für Wohnungen sind laut Rechtsprechung den Nachbarn zumutbar.

7) Geländehöhe

Die Einwender sind der Ansicht, dass das natürliche Gelände deutlich unter dem geplanten Gelände liege. Eine solche Auffüllung sei nicht erwünscht.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Erweiterungsbaus entspricht derjenigen des bestehenden Gebäudes Bregenzer Straße 9 und liegt einen Zentimeter unter derjenigen des Gebäudes Bregenzer Straße 11. Die Höhenlage des Neubauteils ist daher nachvollziehbar,

es gibt keine Bedenken gegen etwaige Auffüllungen zur Angleichung des Geländes, die allerdings nicht Gegenstand der Bauvoranfrage sind.

Den Einwendungen kann daher nicht entsprochen werden.

Vorgeschlagenes Ergebnis der Abwägung ist daher, dass eine Ausnahme wie in Ziffer 1 und 2 des Beschlussvorschlags dargestellt erteilt werden kann, da keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Lageplan
Grundrisse
Schnitt