

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka
17.01.2012

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

08.02.2012

Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Zimmerner Straße 9**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Bauvorhaben und zur Erteilung der Befreiung.

Begründung:

Das bestehende Wohnhaus soll umgebaut werden. Zusätzlich wird auf dem Garagendach eine Wohnraumerweiterung für das Erdgeschoss geplant. In Richtung Straße soll dem Gebäude eine Erschließungsanlage (Treppenhaus mit Aufzug) vorgesetzt werden.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aber im unbeplanten Innenbereich. In Richtung Straße ist nach Westen bis zum Grundstück Zimmerner Straße 7/1 eine zurückgesetzte Baufluchtlinie definiert. Ab dem Grundstück Zimmerner Straße 7 verspringt diese nach vorne direkt an die Straße.

Mit Ausnahme der Erschließungsanlage ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Für die Überschreitung der Baufluchtlinie ist eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich.

Der momentane Zugang zum Gebäude befindet sich zurückgesetzt an der westlichen Gebäudeseite. Die Errichtung eines Aufzugs in diesem Bereich ist außen am Gebäude nicht möglich, da die notwendigen Grenzabstände nicht eingehalten werden könnten. Würde in diesem Bereich innen der Aufzug eingebaut werden, wäre dies aufgrund der vorhandenen konstruktiven Gegebenheiten technisch sehr aufwändig und kostenintensiv. Zudem ist das Gelände von der Straße her hier deutlich ansteigend. Über eine Länge von rund 8,8 m müsste eine Höhendifferenz von rund 2,3 m überwunden werden. Die sich ergebende Steigung wäre im Sinne der Barrierefreiheit zu groß. Dem entsprechend soll der Aufzug, und in diesem Zuge auch die momentan innen vorhandene Erschließungstreppe, nach außen auf die Nordseite verlegt werden. Durch die Verlegung nach außen werden die inneren Räumlichkeiten insgesamt auch besser nutzbar gemacht. Aus diesen Gründen halten wir die Erteilung der Befreiung von der Einhaltung der Baufluchtlinie für vertretbar. Anderweitige baurechtliche Vorschriften stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Angrenzereinwendungen wurden keine vorgebracht.