

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka
16.04.2012

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

20.06.2012

Neubau eines Zweifamilienwohnhauses, Wernzstraße 1/1**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur Bauvoranfrage.

Begründung:

Am Ende der Wernzstraße befindet sich eine Baulücke. Diese soll durch ein Zweifamilienwohnhaus geschlossen werden. Hierfür wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Folgende Punkte wurden zur Prüfung aufgegeben:

- a) Ist ein Flachdach zulässig?
- b) Ist die Anzahl der Geschosse zulässig?
- c) Fügt sich das Vorhaben in seiner Höhenentwicklung ein?

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Der gegenständliche Bereich ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Dem entsprechend ist die geplante Wohnnutzung generell zulässig. Im gegenständlichen Bereich gibt es eine rechtsgültige Baufluchtlinie. Das Vorhaben orientiert sich an dieser. Um eine bessere Südorientierung zu erreichen, weicht die Stellung des Gebäudes an der Südwestecke um 0,6 m von dieser ab. Diese geringfügige Abweichung kann zugelassen werden. Eine Befreiung hierfür ist nicht erforderlich.

Da es keinen Bebauungsplan bzw. Örtliche Bauvorschriften gibt, ist ein Flachdach grundsätzlich zulässig. Geplant werden zwei Vollgeschosse. Dies fügt sich in die Umgebung ein. Auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Insgesamt kann die Bauvoranfrage somit positiv beurteilt werden. Alle übrigen baurechtlichen Fragen stehen in diesem Verfahren nicht zur Disposition (zum Beispiel Entwässerung oder ähnliches). Dies ist gegebenenfalls in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Nachbareinwendungen gibt es von mehreren Personen aus der Nachbarschaft.

Von einer Seite werden diese wie folgt begründet: Der Abstand zu seinem Gebäude ist zu gering. Er bittet um Verschiebung um einen Meter in östliche Richtung. Außerdem werde die bestehende Baufluchtlinie überschritten.

Die Einwendungen sind zulässig aber unbegründet. Der Abstand zu den Nachbargebäuden bzw. Nachbargrenzen wird eingehalten. Die Grenzabstände liegen auf dem eigenen Grundstück. Die Einwendungen widersprechen sich zudem. Denn einerseits soll die Baufluchtlinie eingehalten werden (Folge: geringfügig weitere Verschiebung nach Westen) und zum anderen wird ein Abrücken von dieser gefordert (Verschiebung nach Osten).

Von den anderen Nachbarn werden die Einwendungen zusammenfassend wie folgt begründet: Es wird ein Wertverlust der eigenen Grundstücke befürchtet. Das Vorhaben ist überdimensional groß und fügt sich nicht ein. Die Belichtungsverhältnisse der eigenen Gebäude werden teils eingeschränkt. Nachteile durch die notwendigen Grabarbeiten werden befürchtet. Das Kanalnetz ist bereits jetzt schon überlastet. Die Wernzstraße ist für den Betrieb und die Zufahrt der notwendigen Baufahrzeuge nicht ausgelegt. Es bestehen Zweifel, ob die Bauvorschriften eingehalten werden. Das Grundstück sei nicht überbaubar. Die bestehende Grünfläche und die vorhandenen Heckengruppen werden zerstört und damit auch die Lebensräume der dortigen Tierwelt. Es wird der Wunsch geäußert, dass die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt der Grünfläche als „grüne Lunge“ schafft. Darüber hinaus solle das Gebäude postalisch und in der Erschließung nicht der Wernzstraße sondern dem Turmweg zugeordnet werden.

Diese Einwendungen sind ebenfalls zulässig, aber unbegründet. Privatrechtliche Belange bleiben grundsätzlich unberührt. Die Frage der Entwässerung ist bei der Bauvoranfrage noch nicht Gegenstand des Verfahrens. Im Übrigen fügt es sich in die Umgebung ein. Öffentlich-rechtliche Vorschriften stehen dem Vorhaben im Rahmen der zur Disposition gestellten Fragestellungen nicht entgegen. Im Übrigen sind keine Gründe ersichtlich, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Da das Vorhaben in den zur Prüfung aufgegebenen Punkten zulässig ist, kann die Bauvoranfrage positiv entschieden werden.