

Datum: 30.08.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 09.02.2021 Dr-Nr.2021/007

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Katharinenstraße 2, 2/1 + 4, Flst.1073
- Veränderte Ausführung der Außen-/Nebenanlagen

Ausschuss für Technik und Umwelt 19.09.2023 öffentlich beschließend

- Anlagen:
Lageplan NEU v. 05.07.2023, M 1:500
Lageplan ALT v. 17.11.2021, M 1:500
Außenanlagenplan NEU v. 05.07.2023, unmaßstäblich
Außenanlagenplan ALT v. 14.01./25.02.2021, unmaßstäblich
Grundrissausschnitt EG v. 05.07.2023, unmaßstäblich
Grundrissausschnitt UG v. 05.07.2023, unmaßstäblich
Ausschnitt Nordansicht v. 05.07.2023, unmaßstäblich
Ausschnitt Ostansicht v. 05.07.2023, unmaßstäblich
Ausschnitt Südansicht v. 05.07.2023, unmaßstäblich
Ausschnitt Westansicht v. 05.07.2023, unmaßstäblich

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: [ ] Ja [X] Nein

[ ] Ergebnishaushalt / Produktgruppe: [ ] Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: Investitionsauftrag:

Table with 7 columns: , Ausgaben in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e), Einnahmen in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e). Rows: Planansatz, üpl / apl, Gesamt.

Auswirkungen auf das Klima: [ ] Ja [ ] Nein

[ ] +2 [ ] +1 [ ] 0 [ ] -1 [ ] -2

Begründung:

## Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße – 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen und Hinweise
  - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen. Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
  - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 4.3 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
  - 4.4 Die Dachflächen der Wohngebäude sowie des Fahrrad- und Müllraums sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
  - 4.5 Freiflächen sind als lebendige Grünflächen gemäß Außenanlagenplan vom 05.07.2023 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 4.6 Der Versiegelungsgrad der Zufahrts-, Zugangs- und Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterterrasse, Rasenpflaster, offenerporiger Pflasterbelag) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 4.7 Öffentliche Flächen (Gehwege, Straßen etc.) dürfen im Zuge des Bauvorhabens aufgrund von Höhenverhältnissen und anderer, aus der vorliegenden Planung heraus entstehender Zwangspunkten, wie z.B. neue Grundstückszugänge, nur in Rücksprache mit dem Ortsbauamt verändert bzw. angepasst werden. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist hierbei auszuschließen. Alle hiermit in Verbindung stehenden Kosten sind vom Antragssteller zu tragen.
  - 4.8 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Werden dagegen bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

- 4.9 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).  
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.
- 4.10 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 4.11 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

### **Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die veränderte Ausführung der Außen- und Nebenanlagen auf dem Flurstück 1073, Katharinenstraße 2, 2/1 und 4.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fürstenstraße – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 30.10.2020 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das Bauvorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch die zwei oberirdischen Stellplätze und Teile des Müllraums.
- Pflanzgebot:
  - Anstelle heimischer standortgerechter Laubbäume – Pflanzung von Eisenholz- und Amberbaum,
  - Abweichender Standort der Bäume.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

#### **Stellplätze:**

Die ursprünglich vorgesehene Errichtung von drei Stellplätzen im Außenbereich wird auf zwei reduziert, da eine 90°-Anordnung von 3 Stellplätzen (à 2,50m breit) zur Straße nicht möglich ist. Die Katharinenstraße weist an vorgesehener Stelle lediglich eine Breite von 4,50 m auf. Notwendig wäre eine Breite von 5,50 m.

Da die baurechtlich geforderte Anzahl der notwendigen Stellplätze von 36 mit 43 Stellplätzen in der TG und den nunmehr 2 Stellplätzen im Außenbereich weiterhin sogar übererfüllt wird, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

#### **Fahrrad- und Müllraum:**

Durch die geplante Umnutzung des bisherigen Müllraums als Fahrradraum im UG und die Nutzung eines "Fahrrad-Doppelparker"-Systems gelingt es, die große Anzahl der bislang vorgesehenen, notwendigen Fahrradstellplätze im Außenbereich zu halbieren. Die vom Bebauungsplan vorgesehene Fläche für Nebenanlagen würde nur zur Hälfte genutzt werden und die überbaute Fläche weiter reduziert.

Wegen der ungeeigneten Anordnung eines nicht ausreichenden Müllraums im UG an der Zufahrtsrampe der Tiefgarage und einer weiteren Nebenanlage für Müll im Außenbereich sowie praktischen Erwägungen (Vermeidung des Transports der Müllbehälter über die TG-Rampe) wie

auch die Vermeidung aufwändiger Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz, wurde auf den Müllraum im UG an der TG-Rampe verzichtet und stattdessen dort ein Fahrradraum vorgesehen. Im Gegenzug wurde nördlich "oberhalb" des bisherigen Baufensters der Nebenanlagen Müll ein zentraler Müllbereich im Außenbereich angeordnet, der nur geringfügig größer sein wird (ca. 4 m<sup>2</sup>). Um präventiv einer möglichen Geruchsbelästigung im Sommer vorzubeugen sowie aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes wurde dieser möglichst weit von der Nord-Fassade des Haus 2 abgerückt.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die geänderte Planung des Fahrrad- und Müllraums, im Vergleich zur ursprünglichen Bauantragsplanung, insgesamt gefälliger und maßstablicher, zudem wird weniger Fläche überbaut.

### **Pflanzgebot**

Wegen des mittlerweile deutlich wahrnehmbaren Klimawandels (lang anhaltende Perioden der Trockenheit im Frühjahr und Sommer) sollen, statt der im Bebauungsplan festgesetzten „heimischen standortgerechten Laubbäumen“, „Eisenholzbaum“ und „Amberbaum“ gepflanzt werden, da diese Arten deutlich widerstandsfähiger seien als bekannte heimische Sorten und mögliche zukünftige Trockenheitsperioden deutlich besser tolerieren könnten.

Der vorgesehene Standort des Baumes (nördlich von Haus 1 zwischen Eingangsbereich und Stellplätzen) wäre zwar realisierbar, ist aber im Hinblick auf dessen Bedürfnisse ungeeignet (z.B. Salzbelastung im Winter). Auch bestünde dort die Gefahr einer (fortwährenden) Beschädigung des Baumes (z.B. durch unachtsames Öffnen von KFZ-Türen) und schränkt nicht zuletzt auch die Nutzung des angrenzenden Stellplatzes ein.

Ein deutlich besserer Standort bietet der neu geschaffene, ausgedehnte Pflanzbereich - rechts des Zugangs von Haus 1 (vormals wassergebundene Fläche in der Bauantragsplanung). Hierfür wäre eine Verschiebung/ Anpassung von bis zu 6,5 m vom festgesetzten Standort (gem. Bebauungsplan) notwendig. Zusätzlich wäre dort sogar die Pflanzung eines weiteren Baumes möglich.

Für die vorgesehenen Standorte der Bäume im Bereich nördlich der Müll-Einhausung sind Anpassungen von bis zu 4,5 m vom festgesetzten Standort (gem. Bebauungsplan) notwendig.

Insgesamt werden durch die Änderung der Außenanlagen insgesamt mehr Bäume gepflanzt und weniger Fläche versiegelt als in der ursprünglichen Planung.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, das für die Abweichungen notwendige Einvernehmen nach § 31 Abs.2 BauGB zu erteilen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.