Beschlussvorlage **2015/306**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u.Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**06.10.2015**	**öffentlich**

F-2015/162: Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten; Aufteilung der Dachgeschosswohnung in 2 Wohneinheiten; FlNr. 1066/14, Gem. Friedberg, Lehleweg 8

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt der Erhöhung der Zahl der Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus auf 6 Wohneinheiten zu und ermächtigt die Verwaltung eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes zu erteilen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2015/306

Sachverhalt:

Die [redacted] ist Eigentümerin des Grundstücks Flur-Nr. 1066/14 der Gemarkung Friedberg am Lehleweg. Am 29.04.2013 hat sie einen Antrag auf Änderung des bis dato rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37, 5. Änderung für die Grünflächen um den städtischen Wasserturm gestellt, um anstatt eines damals festgesetzten Doppelhauses im südwestlichen Grundstücksteil ein 5-Familienhaus zu errichten. Neben anderen kleineren Änderungswünschen wurde dem Vorhaben zugestimmt, woraufhin der Bebauungsplan mit einer 7. Änderung für den Grundstücksbereich entsprechend den Wünschen des Bauherrn angepasst wurde. Der Bebauungsplan ist am 06.08.2014 rechtskräftig geworden (s. Anlage 1) und setzt für den südwestlichen Grundstücksteil Geschosswohnungsbau mit max. 5 Wohneinheiten fest.

Im Anschluss wurde auch ein Bauantrag eingereicht, der mit Bescheid vom 07.01.2015 genehmigt werden konnte.
Nun liegt ein aktueller Tekturbauantrag vor, mit dem beantragt wird, die fünfte im Dachgeschoss genehmigte Wohneinheit in zwei Wohneinheiten aufzuteilen und damit ein 6-Familienhaus zu errichten. Die Dachgeschosswohnung habe bislang mit einer Wohnfläche von 150 m² nicht verkauft werden können. Aus diesem Grund soll eine Teilung in 2 Wohneinheiten erfolgen. Grundrisstechnisch ist dies durch lediglich geringfügige Änderung von inneren Wänden möglich, am äußeren Erscheinungsbild des Baukörpers würden sich dadurch keine Änderungen ergeben. Da eine sechste Wohneinheit jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überschreitet, wäre eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich oder der Bebauungsplan zu ändern.

Aus Sicht der Verwaltung sprechen keine zwingenden Gründe gegen die Zulassung einer zusätzlichen Wohneinheit. Besondere Auswirkungen auf das Gebiet oder das Umfeld sind nicht zu erwarten. Auch kann die Befreiung nicht auf weitere Gebäude im Gebiet übertragen werden, da dort Doppelhäuser festgesetzt sind und diese sich auch in der Bauphase befinden. Ein Präzendenzfall ist somit nicht zu befürchten.
Durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten erhöht sich allerdings die Stellplatzanforderung um zusätzliche zwei Stellplätze (einer für die 6. WE und ein Besucherstellplatz). Allerdings kann auch dieser Forderung nachgekommen werden. Bei den Doppelhäusern bestand bereits der Wunsch neben den Garagenplätzen im Osten zum Teil einen nicht überdachten zusätzlichen Stellplatz am Haus zu schaffen, was auch positiv beurteilt wurde. Somit könnte der Stellplatz für die sechste Wohneinheit noch innerhalb der Garagen umgesetzt werden. Der Besucherstellplatz soll dann vor dem Gebäude als nicht überdachter Stellplatz errichtet werden.

Zwar wäre eine Änderung des Bebauungsplanes der richtigere Weg, aus Vereinfachungsgründen wird jedoch vorgeschlagen, die zusätzliche Wohneinheit mittels einer Befreiung zuzulassen, da wie geschildert weder ein Präzedenzfall geschaffen wird, noch sonstige negative Auswirkungen zu erwarten sind. Da es sich um einen Befreiungsantrag handelt für den sich die Verwaltung aufgrund der klaren Festsetzung nicht im Stande sieht eine alleinige Entscheidung zu treffen, wird der Antrag dem Planungs- und Umweltausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Anlagen: 1. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung
2. Lageplan M: 1:1.000 mit Darstellung der Stellplätze

3. Grundrissplan Dachgeschoss neu M: 1:100
4. Grundrissplan Dachgeschoss alt M: 1:100