

	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme	
	SN-0027/2021	

# bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Abt. Stadtplanung

<b>Betreff</b>
<b>Bauantrag/Antrag auf Befreiung: Neubau einer Wohnanlage, August- Bebel- Straße/ Fischerstadt</b>

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bauantrag</b>	<input type="checkbox"/> <b>Erhaltensrechtliche Genehmigung</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Bauvoranfrage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Antrag auf Satzungsabweichung/en</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Abbruchanzeige</b>		
<b>Reg. Nr.: 00339-20-67 (Änderungsantrag)</b>	<b>Eingang 61.1: 25.11.2020</b>	<b>Bearbeiter: 61.1</b>
<b>i.V.m. 00729-20-67 (Antrag auf Befreiung)</b>	<b>Bearbeitet: 20.01.2021</b>	
<b>Vorbescheid erteilt</b> <input checked="" type="checkbox"/>		

## Regelungsbereich der Entscheidung:

<b>Gemarkung: Eisenach</b>	<b>Flur: 54</b>	<b>Flurstück: 4382/17; 4382/14; 4382/19; 4374; 4373; 4372; 4371; 4370</b>
<b>Straße: Fischerstadt/ August-Bebel- Straße</b>		

	Befreiung/Abweichung
<input type="checkbox"/> <b>Baugestaltungssatzung</b>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> <b>Einzeldenkmal</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Denkmalensemble</b>	

<input type="checkbox"/> <b>Innenbereich</b>
<input type="checkbox"/> <b>Außenbereich</b>
<input type="checkbox"/> <b>Sanierungsgebiet</b>
<input type="checkbox"/> <b>Erhaltungsgebiet</b>

<b>Empfehlung der Verwaltung:</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>A</b> <input type="checkbox"/> <b>B</b> <input type="checkbox"/> <b>C</b> <input type="checkbox"/> <b>D</b>
--

A - Ablehnung B - Zustimmung C - Zustimmung mit Auflagen D - Zurückstellung

## 1. Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wurde ein Bauantrag (bezeichnet als Änderungsantrag) gekoppelt mit einem Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Vorhaben: **Neubau einer Wohnanlage (mit Sozialstation, Wohngemeinschaft und barrierefreien Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage)** eingereicht.

Es wurde ein Gebäudekomplex als U- förmiger Winkelbau in geschlossener Bauweise beantragt. Der Gebäudekörper ist entlang der „August- Bebel- Straße“ (Gebäuelänge 38 m) und der „Fischerstadt“

(über 80 m Gebäudelänge), endend am sog. „Stadtplatz“ (Gebäude 24 m+ eingeschossiger Anbau) in insgesamt 8 Segmente gegliedert, die den Eindruck einer parzellenartigen Bebauung vermitteln. Die einzelnen Segmente weisen eine unterschiedliche Firsthöhe und Geschossigkeit auf.

Von den 8 Segmenten unterschiedlicher Breite wirken 4 schmale Segmente (1 an der August- Bebel-Straße und 3 an der Fischerstadt) als 2-geschossig mit ausgebautem Satteldach.

Die 4 verbleibenden Segmente sind 3- teilw. 4-geschossig und überwiegen im Längenverhältnis des Gebäudekomplexes.

Im Inneren bildet der Gebäudekomplex eine Einheit.

Insgesamt sind 46 barrierefreie, teilw. rollstuhlgerechte Wohneinheiten verteilt auf 4 Geschossebenen geplant: Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 45 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>.

- Untergeschoss UG: Tiefgarage für 33 Stellplätze, Abstell-, Wasch- und Lagerräume
- Erdgeschoss EG: Sozialstation für einen ambulanten Pflegedienst, ambulant betreute Wohngemeinschaft mit 12 abgeschlossenen Appartements, Foyerbereiche, Abstell- und Nebenfunktionsräume
- 1. Obergeschoss 1.OG: 14 Wohneinheiten
- Sog. 1. Dachgeschoss (nur in 3 Bausegmenten als 1. Dachgeschoss ausgeführt, sonst ein 2.OG mit komplett geraden Außenwänden): 13 Wohneinheiten,
- 2. Dachgeschoss: 7 Wohneinheiten
- Spitzboden: Technikräume

Der vorliegenden Antragstellung: Änderungsantrag vorausgegangen sind unter

- AZ **00694- 19- 67 bis 00699- 19- 67**: ein Antrag auf Bauvorbescheid sowie 5 Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Genehmigung mit Auflagen); *[Der Antrag auf Bauvorbescheid i. V. m. 5 Anträgen auf Befreiung war Gegenstand der Entscheidung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport am 02.09.2019: Vorlagen- Nr. SN-0003/2019; Beschluss-Nr. SUS/001/2019- Ö5.3].*
- AZ **00339-20-67** vom 23.06.2020: ein Antrag auf Baugenehmigung. (Für diesen Antrag erfolgte keine planungsrechtliche Beurteilung. Die geforderten Nachreichungen und Änderungen bzgl. Bauwerksanpassung an die Vorgaben des Bauvorbescheides und des rechtskräftigen B- Planes wurden durch den Antragsteller nicht beigebracht. Nach Information der Abt. Bauordnung bestand durch den Bauantragsteller zuletzt kein Bescheidinteresse mehr).
- Durch den Antragsteller wurde unter gleichem AZ **00339-20-67** am 18.11.2020 der vorliegende Änderungsantrag i.V.m. dem 6. Antrag auf Befreiung AZ **00729-20-67** gestellt. Diese beiden Anträge sind Gegenstand der planungsrechtlichen Prüfung. [Die geforderten Nachreichungen und Änderungen bzgl. Bauwerksanpassung- analog zu AZ 00339-20-67 vom 23.06.2020 wurden nicht beigefügt, stattdessen ein 6. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B- Planes.]

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“ i. F. der 1. Änderung (rechtskräftig seit: 27.02.1999) durchgeführt werden.

Der Antragsteller bezieht sich im Antragsformular und in seiner Projekterläuterung vom 13.11.2020 auf den bereits erteilten o.g. Bauvorbescheid sowie die erteilten 5 Befreiungsbescheide.

Die (im Zuge der Prüfung der Bauvoranfrage) erteilten 5 Befreiungsbescheide sind jedoch nur anzuwenden und entfalten Rechtskraft, wenn der Änderungsantrag hiervon nicht abweicht. Planungsrechtliche Befreiungen dürfen nur für konkret bezeichnete Abweichungen erteilt werden.

Ihre Anwendbarkeit im Baugenehmigungsverfahren ist somit ausschließlich auf das Vorliegen dieser konkreten Befreiungstatbestände beschränkt.

Aus diesem Grund war ein Abgleich des Änderungsantrages mit den Unterlagen der Bauvoranfrage erforderlich. Im Ergebnis des Abgleichs ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben des vorliegenden Bauantrages vom Vorhaben des Bauvorbescheides erheblich abweicht.

▪ **Bauvorhaben lt. Antrag auf Bauvorbescheid AZ 00694 bis 00699-19-67 (08/ 2019):**

Im Rahmen der Bauvoranfrage war die städtebauliche Zulässigkeit eines ca. 80 m langen Gebäudekomplexes in U- Form beurteilt worden. In Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden folgende Befreiungen beantragt und entsprechend erteilten Befreiungsbescheiden z. T. mit Auflagen genehmigt:

- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,7;
- Überschreitung der festgesetzten nördlichen Baugrenze durch die Tiefgarage und der südlichen sowie westlichen Baulinien um 0,50 m bis 1,50 m durch das Bauwerk; Überschreitung der östlichen Baugrenze durch ein östliches Bausegment mit geänderter Firstrichtung;
- Änderung der Dachform für die nördöstlichen und nordwestlichen Gebäudeteile (für ein abgewalmtes Satteldach anstelle Satteldach);
- Änderung der Dachneigung für die Überdachung der erdgeschossigen, nördlichen Terrasse und des erdgeschossigen Laubenganges durch ein Pultdach(20°) und
- Änderung der Firstrichtung für ein einzelnes Gebäudeteil (östliches Bauwerk am „Stadtplatz“).

*[Die detaillierten Darstellungen wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport am 02.09.2019: **Vorlagen- Nr. SN-0003/2019; Beschluss-Nr. SUS/001/2019- Ö5.3** vorgelegt. Der bauplanungsrechtlichen Stellungnahme waren zur Plausibilisierung 7 Anlagen beigelegt. Diese Unterlagen werden dieser Stellungnahme nicht nochmals beigelegt, sind aber für Verständnis und die Nachvollziehbarkeit der folgenden Ausführungen relevant.]*

▪ **Zum vorliegenden Änderungsantrages auf Baugenehmigung AZ: 00339-20-67 11/ 2020) i. V. m. 6. Antrag auf Befreiung 00729-20-67**

**Baugrundstück**

Im Bauantragsformular fehlt die vollständige Aufführung der Baugrundstücke (benannt „*Flurstück-Nr. 4382/17 und weitere*“). Sie ist jedoch maßgeblich für den erforderlichen Nachweis der Grundflächenzahl.

Im Freiflächenplan und in der Flächenaufstellung vom 13.11.2020 wird ein Referenzgrundstück aus der Summe der einzelnen Baugrundstücke benannt bzw. dargestellt. Als Baugrundstücke sind dort bezeichnet: Gemarkung Eisenach, Flur 54, Flurstücke- Nr. 4382/ 17; 4382/ 14; 4382/ 19; 4370; 4371; 4372; 4373; 4374 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 4243 m<sup>2</sup>. Sie sind somit auch die Grundlage des Bauantrages zur planungsrechtlichen Beurteilung.

**Gegenüber dem Bauvorbescheid weist der Änderungsantrag folgende Änderungen auf:**

**1. Änderung der Gebäudeabmessungen/ Gebäudekubatur**

- Die Gebäudetiefe des Baukörpers wurde gegenüber dem Bauvorbescheid entlang der „Fischerstadt“ partiell von ca. 10 m auf ca. 15 m erhöht. Infolge dessen tritt die nördliche Außenwand über die festgesetzte nördliche Baugrenze hinaus. Damit wird die festgesetzte hintere nördliche Baugrenze im Vergleich zu dem Bauvorbescheid/ Befreiungsbescheid weitergehend überschritten.

- Das Bauwerk überschreitet entgegen der Darstellung im Bauvorbescheid mit dem östlichen Gebäudeteil [Bebauung am sog. „Stadtplatz“] durch eine weiterreichende Überbauung des Flurstückes- Nr. 4374 die mit Befreiungsbescheid AZ 00699- 19- 67 genehmigte Abweichung ebenfalls maßgeblich.
- Im Gegensatz zur Bauvoranfrage wurde zusätzlich an das östliche Bauwerkssegment (Gebäude am „Stadtplatz“) nördlich ein Gebäudeanbau „Müllraum“ (Abmessungen ca. 9 m x 5 m) geplant. Diese Darstellung steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des B- Planes und ist nicht Bestandteil des Befreiungsbescheides. Zudem rückt das Gebäude gegenüber dem Bauvorbescheid näher an die Nachbarbebauung heran (Flurstück- Nr. 4382/5, Hospitalstraße 6).

2. Sog. „Kleiner Stadtplatz“: Als Ausgleich für die Überbauung der lt. B- Plan nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch **Vereinigung der Baufelder** sollen die Flurstücke- Nr. 4370- 4373, 4374 (teilweise) als Grün- oder Platzfläche hergestellt werden. Eine Bebauung soll dauerhaft durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung ausgeschlossen werden (lt. Befreiungsbescheid). Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

Der erteilte Befreiungsbescheid AZ 00699-19- 67 vom 11.11.2019 kann nicht mehr Grundlage für eine Genehmigung der Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen bleiben, da die veränderten Außenbaumaße des Gesamtgebäudes durch Erweiterung gegenüber den Antragsunterlagen zum Bauvorbescheid einen weitergehenden Abweichungstatbestand darstellen. Darum ist ein angepasster Befreiungsantrag erforderlich.

Die Gesamtgrundfläche des (Gesamt-)Bauwerks erhöhte sich um eine Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> aufgrund einer Zunahme der Bauwerksabmessungen (Summenvergleich der Netto- Grundfläche [Bauvoranfrage 5441,0 m<sup>2</sup>] zu [Bauantrag 6312,1 m<sup>2</sup>]).

3. Der Baukörper hält im Bereich der „Fischerstadt“ nach Süden bis auf **Überschreitungen** von 0,50 m- 1,50 m durch vorspringende Bauwerksteile die **Baulinie** mit seiner Hauptfassade ein. In Änderung zum Bauvorbescheid werden dem Gebäudekörper Terrassenvorbauten in Überschreitung der Baulinie wie folgt vorgesetzt:

- Der Baukörper wird im Gegensatz zur Bauvoranfrage in Bezug auf die Geländeoberfläche angehoben. In der Bauvoranfrage waren ebenerdige Austritte und Vorgärten dargestellt. Die Tiefgarage trat nicht in Erscheinung.
- Im Änderungsantrag verläuft über fast die gesamte Baukörperlänge eine vorgesetzte Sockelmauer (dargestellte Höhe zwischen 0,50 m- 0,60 m) mit aufgesetzten Brüstungsgeländern und Pfeilern, die zum einen die Terrassenanlagen für die erdgeschossigen Wohnnutzungen stützt. Zum anderen sind in dem Terrassenvorsatz die Belüftungsschächte der Tiefgarage integriert, die vor den Loggien bzw. auf den Terrassen der Erdgeschosswohnungen enden.
- Die Sockelmauer ist durch Treppenzugänge zur „Fischerstadt“ unterbrochen und bildet bis auf den Bereich des östlichen Bauwerkssegmentes den Grundstücksabschluss zur „Fischerstadt“. Die Errichtung von ebenerdigen Austritten ist nicht vorgesehen.
- Im Freiflächenplan 0.2 vom 13.11.2020 (Änderungsantrag) sind die Terrassen als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dargestellt. Diese Bezeichnung ist fehlerhaft.

Diese baulichen Änderungen gegenüber dem Bauvorbescheid sind nicht Inhalt des erteilten Befreiungsbescheides. Darum ist ein angepasster Befreiungsantrag erforderlich.

4. Im Freiflächenplan 0.2 und im Dachaufsichtsplan a 0.3 vom 13.11.2020 (Änderungsantrag) sind **Vorgärten** südlich vor dem Gebäude dargestellt. Diese Darstellung der „Vorgärten“ entlang der „Fischerstadt“ ist nicht korrekt. Die dargestellte Fläche ist nicht Bestandteil des Baugrundstückes,

sondern der öffentlichen Verkehrsfläche „Fischerstadt“ (Eigentum Stadt Eisenach). Die „Fischerstadt“ ist nicht ortstypisch ausgebaut. Eine Neuplanung der Verkehrsfläche durch die Stadt ist unter Einbeziehung des „Mühlgrabens“ erforderlich. Details zur zukünftigen Gestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fischerstadt“ sind gegenwärtig nicht bekannt. Es ist somit nicht zulässig, die durch den Antragsteller als „Vorgarten“ gekennzeichnete Straßenfläche als Gestaltelement „Vorgarten“ als Bestandteil der Bauantragstellung einzubeziehen. Der im Plan bezeichnete „Gestaltungsvorschlag durch die Abt. Stadtplanung“ wurde am 26.10.2020 nicht für verbindlich erklärt. Folgend ist ebenfalls die Skizze (bezeichnet in der Projektbeschreibung vom 13.11.2020: „Max von Trott zu Solz, Protokollskizze 26.10.2020“) im Zusammenhang mit der Verwendung als Bestandteil der Bauantragstellung nicht korrekt.

5. Erhöhung der **Geschossigkeit**/ Errichtung eines Staffelgeschosses:

Der B- Plan setzt die Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse in Kombination mit ihrer Anordnung im Bauwerk fest. Folgende Festsetzungen zur Geschossigkeit sind getroffen:

- erforderlich: Errichtung von zwingend 2 Vollgeschossen, d. h. die Errichtung von genau 2 Vollgeschossen: Erdgeschoss + 1. Obergeschoss
- zusätzlich zulässig: ausgebautes Sattel-Dachgeschoss als Vollgeschoss: 1. Dachgeschoss als 2. Obergeschoss
- nicht zulässig: der Ausbau des Dachgeschosses als Staffelgeschoss.

Das Bauwerk wurde gegenüber dem Bauvorbescheid in einzelnen Segmenten erhöht. Hierdurch erklärt sich auch die Zunahme der Gesamtgrundfläche um ca. 1000 m<sup>2</sup>. Im Abgleich der Unterlagen zum Bauvorbescheid mit den eingereichten Bauantragsunterlagen ist entlang der „Fischerstadt“ und am sog. „Stadtplatz“ erkennbar, dass die Geschossigkeit einzelner Baukörpersegmente erhöht wurde (z. B. östliches Abschlusssegment von 2 auf 3 Geschosse; daran westlich anschließendes Segment von 2 auf 3 Geschosse). Partiiell sind 4- geschossige Bauwerkssegmente dargestellt. **Die 1. Dachgeschossebene ist als Staffelgeschoss ausgebaut.**

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzung, wonach der Ausbau des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig ist (Bebauungsplan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“/ Teil B der Satzung/ Textfestsetzungen/ I. Planungsrechtliche Festsetzungen/ Nr. 7).

Diese Bebauungsplanfestsetzung gilt ohne Beschränkung bzgl. „Straßen zugewandter“ oder „rückwärtiger“ Bauwerksteile (Außenwände).

Aus diesem Grund wurde der vorliegende 6. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt. Mit ihm wird eine Befreiung zugunsten der Errichtung eines Staffelgeschosses im Dachgeschoss beantragt.

(Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde ein Abweichen von den dbzl. Festsetzungen - Errichtung von zwingend 2 Vollgeschossen - durch den Antragsteller klar ausgeschlossen.) Die dem Bauvorbescheid beigefügte Protokollskizze sowie die Ansichtsskizzen stellen das beabsichtigte Bauvorhaben eindeutig und nachvollziehbar dar.

**[Anlage 7: Protokollskizze vom 15.08.2019/ Bestandteil Bauvoranfrage]**

## **2. Bauplanungsrechtliche Entscheidung**

Das Vorhaben und der 6. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Errichtung eines Staffelgeschosses) werden abgelehnt.

Das Vorhaben, die Errichtung der Wohnanlage mit 46 Wohneinheiten, widerspricht den Festsetzungen des B- Planes und ist gem. § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bauplanungsrechtlich **nicht zulässig**.

Das beantragte Bauvorhaben entspricht nicht dem Vorhaben, für das ein Bauvorbescheid sowie 5 Befreiungsbescheide von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wurden. Damit sind der Bauvorbescheid sowie die Befreiungsbescheide nicht als generelle Genehmigungsgrundlage für den Bauantrag heranzuziehen.

Von folgenden B- Plan Festsetzungen wird durch das Vorhaben wie folgt abgewichen:

- Überbauung der Gesamtheit der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien,
- Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Baufeldern,
- Überschreitung der festgesetzten max. Vollgeschossanzahl,
- Errichtung eines Staffelgeschosses,
- Änderung der festgesetzten Dachform und Firstrichtung.

Zudem sind die vorliegenden Unterlagen in Bezug auf die Prüfung der Grundflächenzahl nicht prüffähig. Es mangelt an nachvollziehbaren Flächendarstellungen in Kombination mit ausgewiesenen Flächengrößen.

Der beigelegte Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit für das 3. und 4. Geschoss ist mit Bezug auf den unzulässigen Ausbau des Dachgeschosses als Staffelgeschoss nicht korrekt.

Gem. § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, eine der Voraussetzungen gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1- 3 BauGB vorliegt und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem 6. Antrag auf Befreiung von der Festsetzung: Teil B der Satzung/ Textfestsetzungen/ I. Planungsrechtliche Festsetzungen/ Nr. 7 (Dachgeschossausbau durch Errichtung eines Staffelgeschosses) kann planungsrechtlich **keine Zustimmung** erteilt werden.

Für die Prüfung der Zulässigkeit einer Befreiung muss, neben der Voraussetzung, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, eines der gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB benannten Kriterien (Befreiungstatbestände) erfüllt sein:

- nach § 31 (2) Nr. 1 BauGB müssten Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern;
- nach § 31 (2) Nr. 2 BauGB müsste die Abweichung städtebaulich vertretbar sein;
- nach § 31 (2) Nr. 3 BauGB wäre eine Befreiung statthaft, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Zudem muss die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Keines der Kriterien wird durch die Antragstellung erfüllt. Durch die beantragte 6. Befreiung werden die Grundzüge der Planung berührt und das der Bauleitplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept grundsätzlich verändert. Es liegen immer regelmäßig keine Allgemeinwohlgründe vor, wenn die Abweichungen privaten Zwecken dienen, wie in diesem Fall (Erhöhung der Baumasse). Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar. Es bestehen auch keine sonstigen Gründe, wonach die Befreiung zu rechtfertigen wäre. Weder erfordern Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung, noch liegt eine unbeabsichtigte Härte vor, die in Durchsetzung der Plansatzung entstehen würde. Eine

unbeabsichtigte Härte im Zusammenhang mit der Durchführung des B- Planes ist nicht gegeben. Eine Härte kann nicht bereits angenommen werden, wenn der Bauherr nicht so bauen kann, wie er dies möchte. (Eine unbeabsichtigte Härte könnte z. B. bei speziellen Grundstückszuschnitten in Kombination mit den Festsetzungen entstehen.) Dies ist bei dem betreffenden Antrag nicht gegeben. Der (6.) Antrag auf Befreiung bewirkt eine Erhöhung der Gebäudekubatur und der Baumasse.

### **3. Begründung und Auflagen**

Das Gesamtbauvorhaben wird abgelehnt, weil es den Festsetzungen des B- Planes widerspricht. Es stellt aufgrund der dargestellten Abweichungen zw. Bauvorbescheid und Änderungsantrag ein neu zu beurteilendes Bauvorhaben dar. Der Bezug auf den Bauvorbescheid i. V. m. den erteilten Befreiungstatbeständen als Genehmigungsgrundlage wäre nur zulässig, wenn das Bauvorhaben hiervon nicht abweichen würde.

Neben den bezeichneten „neuen“ Abweichungen (Überschreitung der nördlichen und östlichen Baugrenzen durch das Gesamtgebäude, für die wiederum konkrete Befreiungsanträge zu stellen wären), fehlt es dem Bauantrag

- an einem detaillierten rechnerischen Nachweis der GRZ, der bzgl. der Prüffähigkeit genaue und korrekte Angaben enthalten muss,
- an der Einhaltung der Festsetzungen zur Vollgeschossanzahl (zwingend 2 Vollgeschosse),
- an einem Grünordnungsplan mit Darstellung der in Umsetzung des Bebauungsplanes vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen;
- einer Aussage zur Gestaltung des „Stadtplatzes“ oder einer privaten gärtnerisch angelegten Grünfläche an gleicher Stelle. Diese Flächen sind in die Berechnung der GRZ einzubeziehen.

#### Ablehnung des Antrages auf Befreiung: Errichtung eines Staffelgeschosses:

Die Bebauungsplansatzung als kommunale „Bauvorschrift/ Norm“ gibt grundsätzlich den möglichen Rahmen für die Bebauung von Flächen vor. Abweichungen in Form von Befreiungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich, stellen jedoch auf einen zu prüfenden, speziellen „Fall“ ab.

Die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden. § 31 BauGB darf nicht dazu genutzt werden, den Bebauungsplan an geänderte städtebauliche Vorstellungen anzupassen. Die getroffenen Festsetzungen des B- Planes dürfen durch die erteilten Befreiungen nicht unwirksam werden. Mit der Erteilung von Abweichungen darf das zugrunde liegende städtebauliche Grundkonzept nicht berührt werden.

Das städtebauliche Grundkonzept des Bebauungsplanes besteht in einer 2- geschossigen, traufständigen Bebauung entlang der „Fischerstadt“ (verkehrsberuhigter Bereich). Durch den Bebauungsplan ist geregelt, dass zwingend 2 Vollgeschosse errichtet werden müssen. Zudem ist der Ausbau des Dachgeschosses (festgesetzte Dachform: Satteldach mit Dachneigung von min. 35° max. 45 °) in der Form gestattet, dass über 2/3 der Grundfläche eine Geschosshöhe von  $\geq 2,30$  m errichtet werden darf (Ausbau des Dachgeschosses entspricht damit Vollgeschoss). Ein solcher Ausbau des Dachgeschosses wäre durch Errichtung eines Drempels und/ oder Errichtung von Gaupen möglich. Die Errichtung eines Staffelgeschosses im Dachgeschoss hingegen ist als unzulässig generell ausgeschlossen. (Ein Staffelgeschoss ist ein gegenüber den Außenwänden eines Gebäudes zurückgesetztes Geschoss.)

Diese Kombination an Festsetzungen dient der Festlegung einer klaren Höhenentwicklung innerhalb des Baufeldes [Allgemeines Wohngebiet 1.2] entlang der „Fischerstadt“. Das Ziel dieser Festsetzungen besteht in der Unterbindung einer vom B- Plan abweichenden höheren Geschossigkeit der Bebauung und damit einer Begrenzung der Baumasse. Der Bebauungsplan setzt explizit keine

Trauf- oder Firsthöhen fest, um das städtebauliche und gestalterische Erscheinungsbild einer Bebauung hinsichtlich der Ermöglichung einer variablen Höhengestaltung (der First- und Traufhöhen) nicht einzuschränken.

Durch die Errichtung von einem oder mehreren Staffelgeschossen im Bereich des Daches würde aber eine über die 2 Vollgeschosse hinausgehende Geschossigkeit bewirkt. Mehrere Geschossebenen ließen sich durch ein Zurücksetzen der jeweils darunterliegenden Ebenen im Dachgeschoss errichten. (Ein Zurücksetzen der Geschossebenen wird durch die Errichtung von Laubengängen bewirkt.) Das wollte der Plangeber ausdrücklich ausschließen.

Nach dem Bauvorbescheid war gefordert, dass das auf das 2. Vollgeschoss (1. OG) folgende Geschoss (also ab 2. OG) gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Vollgeschoss darstellt, soweit es sich nicht durchgehend um ein Dachgeschoss handelt. Der vorliegende Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit für das 2. Obergeschoss und das 3. Obergeschoss (als Dachgeschosse) ist vor dem Hintergrund nicht korrekt, dass der Ausbaus des Daches nunmehr als Staffelgeschoss vorgenommen wurde, welches durch den Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen ist. Auf dieser Grundlage war es wiederum angedacht, das 2. Dachgeschoss in unzulässiger Weise mit der Errichtung von geraden Außenwänden auszubauen. Dies widerspricht dem planerischen Grundkonzept und dem Bauvorbescheid.

Das Satteldach der „Fischerstadtbebauung“ wird an der nördlichen Gebäudeseite eingeschnitten, entspricht somit nicht mehr der Typik eines Satteldaches. Das normale Satteldach ist gekennzeichnet durch 2 einander zugeneigte Dachflächen mit gleicher Traufhöhe, die im Dachfirst aufeinander treffen. Infolge des vorgesehenen asymmetrischen Dachausbaues entsteht aber ein 3- bis 4-geschossiger Baukörper mit bis zu drei Dachebenen, der durch die Festsetzungen des B- Planes ausgeschlossen ist.

Der beantragte Dachgeschossausbau in der vorgesehenen Art und Weise wäre überhaupt nur möglich, weil die Baukörpertiefe im Erdgeschoss in Abweichung von der Bauvoranfrage vergrößert wurde. Die Baukörpertiefe der Gebäude ist gem. B- Plan auf ca. 10 m festgesetzt. Die jetzige Überschreitung der nördlichen (hinteren) Baugrenze durch den Baukörper gegenüber der Bauvoranfrage ist durch den erteilten Befreiungsbescheid nicht gedeckt.

Die städtebauliche Wirkung der geplanten Baumasse [80 m lange geschlossene Bebauung] wirkt in ihrer Massivität erdrückend. Mit Traufhöhen von teilw. über 10 m und Firsthöhen von durchschnittl. 17 m wird der Eindruck einer innerstädtischen Gebäudezeile erzeugt. Die geplante Bebauung liegt aber an der schmalen „Fischerstadt“ mit einem anderen Maßstabsbezug.

Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird die städtebauliche Gestaltung der straßenbegleitenden Bebauung verbindlich vorgeschrieben. Diese Festsetzungen sind Teil der Planungsgrundzüge. Der Ausschluss des Staffelgeschosses als Dachgeschoss dient neben der städtebaulichen Gestaltung vor allem der Begrenzung der Geschossanzahl im Dachbereich der Gebäude. Ein mehrgeschossiger Dachausbau und die Errichtung von Laubengängen im Dachbereich sind damit ausgeschlossen.

Die Ablehnung begründet sich ebenfalls auf das Fehlen einer Nachbarbeteiligung, denn gem. § 31 Abs. 2 BauGB muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

## **4. Hinweise**

4.1 Die Bauantragsunterlagen sind im Hinblick auf die Erlangung einer Baugenehmigung

satzungskonform und entsprechend Vorbescheid und Befreiungstatbeständen abzuändern und erneut einzureichen. Der Antragsteller wurde durch die Stadt auf die erforderliche Änderung seines Vorhabens bereits hingewiesen.

4.2 Tiefgaragenbelüftung an Gebäudesüdseite zu Terrassen: Die Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren und erforderlichenfalls nachzuweisen.

4.3. Bitte beim Stellplatznachweis prüfen, inwieweit die Antragstellung von der ortsüblichen Berechnungsgrundlage abweicht und diese Abweichung bauordnungsrechtlich für die betreffende Wohnanlage mitgetragen wird. Eine weitergehende Inanspruchnahme der Bau-Grundstücksfläche hätte direkte Auswirkungen auf die Grundflächenzahl.

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus Katasterplan

Anlage 2: Lageplan mit „Vorgarten“

Anlage 3: Südansicht/ von „Fischerstadt“

Anlage 4: Nordansicht/ Richtung Mühlgraben

Anlage 5: Westansicht/ von August- Bebel- Straße

Anlage 6: Ostansicht/ vom sog. „Kl. Stadtplatz“/ Grünfläche

Anlage 7: Protokollskizze vom 15.08.2019/ Bestandteil Bauvoranfrage

Anlage 8.1: Gebäudeschnitte

Anlage 8.2: Gebäudelängsschnitt

Anlage 9: schematische Darstellung Satteldach und Staffelgeschoss

Anlage 10: Vergleichsdarstellung Ansicht Fischerstadt (Bauvorbescheid/ Bauantrag)