Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: **1.1**
Vorlage Nr.: 1614/2022
Aktenzeichen: 632.60L769
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 07.09.2022

Beratungsfolge	**Termin**	
Bauausschuss	19.09.2022	

Gegenstand der Vorlage

Bauvoranfrage für den Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes (EFH) zu einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und Dachaufstockung – Lucian-Reich-Str. 16, Flst. Nr. 7582

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauvorbescheid für den Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes (EFH) zu einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und Dachaufstockung sowie den dazugehörigen Befreiungen zu. Die mit der Bauvoranfrage gestellten Fragen werden mit Ja beantwortet, das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 07.02.2022 erteilte der Bauausschuss das Einvernehmen für den Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau/Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern in Massivholzbauweise und einer Tiefgarage. Auf die Beschlussvorlage 1518/2021/1 wird verwiesen. Dieser Antrag wurde von den Antragstellern zwischenzeitlich zurückgezogen. Diese Planungen sind daher nicht Gegenstand dieser Bauvoranfrage.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
☐	☐				☐	☐

Die Antragsteller beantragen nun einen Bauvorbescheid für den Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes (EFH) zu einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und Dachaufstockung auf dem Grundstück Flst. Nr. 7582, Lucian-Reich-Str. 16.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Iffezheim Süd“ von 1972. Das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Folgende Fragen sind Bestandteil der Bauvoranfrage:

1. Kann eine Befreiung/ Abweichung von der Festlegung der Traufhöhe auf 5,63m in Aussicht gestellt werden? (siehe Ansicht Süd-Ost und bezogen auf die Definition im B-Plan 1972).
2. Kann eine Genehmigung mit einer Firsthöhe von 131,91 NN bzw. eine Überschreitung zum jetzigen Bestand um 90cm in Aussicht gestellt werden?
3. Kann auf Basis der aktuellen Planung (die Erweiterung des Dachgeschosses und die damit einhergehende die Änderung von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse) ein zweites Vollgeschoss umgesetzt werden?
4. Kann auf Basis der aktuellen Planung die Dachneigung des Hauptdaches auf mindestens 16°reduziert werden?
5. Kann einer Überschreitung der GFZ von 57% auf 0,63 (0,627) zugestimmt werden?
6. Kann einer Wohnnutzung inkl. Dachterrasse oberhalb des Garagenfensters zugestimmt werden?
7. Kann einer Wohnnutzung im Schwimmbadfenster im Erdgeschoss und Dachgeschoss inkl. Dachterrasse zugestimmt werden?

Es werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Iffezheim Süd“ benötigt:

•Befreiung für die Überschreitung der Traufhöhe

Die Traufhöhe des Bestandgebäudes liegt bei 3,60 m

•Befreiung für die Überschreitung der Firsthöhe

Die Firsthöhe des Bestandgebäudes liegt bei 8,21 m

•Befreiung für die Zulässigkeit eines II. Vollgeschosses

Das aktuelle Bestandsgebäude verfügt nur über ein Vollgeschoss

•Befreiung für die Dachneigung

Das aktuelle Bestandsgebäude verfügt über eine Dachneigung von 25° - 30°

•Befreiung für die Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ des Bestandgebäudes liegt bei 0,4

•Befreiung für die Wohnnutzung im Garagenfenster

•Befreiung für die Wohnnutzung im Schwimmbadfenster

<u>Es werden von dem Antragsteller folgende Begründungen aufgeführt:</u>

zu 1.

Das Bestandsgebäude besticht durch die sehr flache und breite Dachform sowie die Kombination von Zelt- und Walmdach. Um an diese Charakteristik anzuschließen, wurde diese Dachform für die Umplanung übernommen. Die bestehende auskragende Erdgeschossdecke (zwischen 1m und 3m) erhält ein zusätzliches zweites „kleines“ vollumlaufendes Dach. Dadurch wird die Geschossigkeit als auch die Traufhöhe durch diese vollumlaufende „Staffel-Dach“ unterbrochen und es entsteht ein architektonisches Staffelgeschoss – allerdings nicht im baurechtlichen Sinn. Da die Außenwände der Aufstockung in Flucht mit den bestehenden Erdgeschosswänden stehen sollten (Statik und Wärmebrücken), begründet sich die TH an der bekannten Definition im B-Plan („von OK Kellergeschossdecke bis zum Schnittpunkt von UK Sparren mit der Gebäude-Außenkante“). So entsteht die TH von 5,63m. Die Traufhöhe des umlaufenden „kleinen Staffel-Dach“ auf der Erdgeschossdecke, würde eine Traufhöhe von rund 3,7m zum Straßenraum haben und somit nur geringfügig die bisherige Traufhöhe überschreiten (ca. 0,2m).

Als Hilfestellung wurden die TH der direkt benachbarten Gebäude in der Lucian-Reich-Straße aufgenommen. Folgende Nachbar-Gebäude bezogen auf die jeweilige NN Höhe Mitte Straßenraum (gemittelt zwischen den Messpunkten) haben diese Traufhöhe: Siehe auch beiliegende Zeichnung.

Gebäude rechts in der Lucian-Reich-Straße:

Lucian-Reich-Straße 10	2,86 m
Lucian-Reich-Straße 12	2,86 m
Lucian-Reich-Straße 14	2,82 m

Gebäude links in der Lucian-Reich-Straße:

Lucian-Reich-Straße 5	6,97 m
Lucian-Reich-Straße 7	6,89 m
Lucian-Reich-Straße 9	6,87 m
Lucian-Reich-Straße 11	4,47 m
Lucian-Reich-Straße 13	5,05 m

zu 2.

Um im zweiten Vollgeschoss (ehemals Dachgeschoss) eine angemessene Raumhöhe von 2,5m zu erreichen, ergibt sich durch die Hausbreite, einer Dachneigung von 16° Grad und den höheren Dachaufbau durch Wärmedämmung die vorliegende Firsthöhe. Als Hilfestellung wurden die TH der direkt benachbarten Gebäude in der Lucian-Reich-Straße aufgenommen. Die Firsthöhe des geplanten/ aufgestockten Gebäudes auf den Straßenraum bezogen läge bei 9,11m.

Folgende Nachbar-Gebäude bezogen auf die jeweilige NN Höhe Mitte Straßenraum (gemittelt zwischen den Messpunkten) haben diese Firsthöhe:

Gebäude rechts in der Lucian-Reich-Straße:

Lucian-Reich-Straße 10	7,13 m
Lucian-Reich-Straße 12	7,13 m
Lucian-Reich-Straße 14	5,22 m

Gebäude links in der Lucian-Reich-Straße:

Lucian-Reich-Straße 5	10,46 m
Lucian-Reich-Straße 7	10,62 m
Lucian-Reich-Straße 9	9,72 m
Lucian-Reich-Straße 11	7,38 m
Lucian-Reich-Straße 13	8,46 m

zu 3.
Durch die flachen Dachneigungen des Bestandes ist eine sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Wohnraums nicht möglich. Auch im westlichen Bereich verspringt das Bestands-Dach in Höhe und Tiefe nochmals und reduziert so eine sinnvolle Nutzung abermals (siehe auch Firsthöhe und Traufhöhe). Im Zuge der Sanierung und des Umbaus der bestehenden Grundfläche des Bestands, sollte das Dachgeschoss auf ein Vollgeschoss erweitert werden, um sinnvoll Wohnraum zu schaffen.

zu 4.
Durch eine Reduzierung der Dachneigung auf eine Mindest-Neigung von 16°, wird die Fristhöhe des geplanten Umbaus so gering wie möglich gehalten. So wird eine unnötige Erhöhung des Projekts vermieden.

zu 5.
Durch die geplante Umbau- und Erweiterungsmaßnahme und Schaffung von Wohnraum wird das Dachgeschoss, welches bisher nicht als Vollgeschoss definiert ist, nunmehr zum Vollgeschoss. Dadurch wird diese Fläche nach Definition zur GFZ addiert. Ergänzend dazu soll ein kleiner Teil als Maisonette genutzt werden. Betrachtet man die GFZ der umgebenden Bebauung im Bruchweg als auch in der Lucian-Reich-Straße linker Straßenzug, so sind die dortigen GFZ auf 0,8 angesetzt. Durch die Aufstockung wird keine weitere Versieglung vorgenommen und eine Erhöhung der GFZ verbraucht keine weiteren Ressourcen.

zu 6.
Um eine sinnvolle Nutzung der vorhandenen Substanz zu erreichen und dadurch Wohnraum zu schaffen, ist es sinnvoll, diese Fläche in die Wohnraumnutzung zu integrieren. Im Rahmen der Sanierung wird die Garagendecke entsprechend gedämmt. Auch durch die Aufstockung bedingte Erhöhung der Traufhöhe auf 5,63m wird der Grenzabstand eingehalten (siehe beiliegender Abstandsplan Büro Ortmann). Weitere Erläuterung: In den vergangenen Jahrzehnten wurde durch die verschiedenen Vor- Eigentümer das Dachgeschoss zwischenzeitlich zu Teilen zu einem Wohnraum ausgebaut. Es wurde ein Estrich mit Fußbodenheizung eingezogen, das Dach isoliert und beplankt, eine Sauna eingebaut und Installationsarbeiten (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) vorgenommen.

zu 7.
Durch die geplante Umbau- und Erweiterungsmaßnahme und Schaffung von Wohnraum wird der bisherige Schwimmbadbereich zu einer Wohnung umgebaut. Im Zuge der Dachaufstockung wird auch der Studiobereich, welcher sich oberhalb des Schwimmbadfensters befindet, erweitert. Durch die Umwandlung dieser „luxus“ Wohnfläche

in „normale“ Wohnfläche, kann sinnvoller Wohnraum realisiert werden. Weitere Erläuterung: In den vergangenen Jahrzehnten wurde durch die verschiedenen Vor-Eigentümer das Dachgeschoss zwischenzeitlich zu Teilen zu einem Wohnraum ausgebaut. Es wurde ein Estrich mit Fußbodenheizung eingezogen, das Dach isoliert und beplankt, eine Sauna eingebaut und Installationsarbeiten (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) vorgenommen.

Aktuelle baurechtliche Situation:
Der Bebauungsplan Iffezheim Süd, der am 13.10.1972 seine Rechtskraft erlangte, wurde im Bereich der Lucian-Reich-Straße seither bereits drei Mal geändert. Bei der 1. Änderung vom 20.08.1973 wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auf das Bauvorhaben in der Lucian-Reich-Straße 16 angepasst. Auf diesem Grundstück ist daher ein Einzelhaus mit Walmdach zulässig. Die anderen beiden Änderungen betreffen das oben genannte Grundstück nicht.

Durch die neue Überplanung des Grundstückes in der Lucian-Reich-Straße 16 wird keine weitere Fläche in Anspruch genommen. Der neue Wohnraum wird ausschließlich in der bestehenden Gebäudekubatur vorgenommen. Um im Obergeschoss ausreichend Deckenhöhe zu erreichen, soll eine geringfügige Erhöhung des Firstes vorgenommen werden. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hierbei um eine gute und verträgliche Lösung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ohne weitere Erschließung bzw. Inanspruchnahme von unbebauter Fläche.

Die angrenzenden Eigentümer wurden bereits über das geplante Bauvorhaben informiert.

Zusammenfassend schlägt die Verwaltung daher vor, die oben aufgeführten Fragen des Bauvorbescheides mit **ja** zu beantworten.

Anlagenverzeichnis:
Der Lageplan ist im Ratsinformationssystem einsehbar.
Die Planunterlagen sind im Ratsinformationssystem einsehbar (nur für GR).