

Gemeinderatsdrucksache 191/2019 öffentlich	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Sigrid Lunowa
Aktenzeichen:	632.6 06.09.2019



**Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Grenzgarage;
Zwerchstraße 4**

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	17.09.2019	Kenntnisnahme öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis.

Sachverhalt:

Das bestehende Haus in der Zwerchstraße soll abgerissen und durch ein neues Wohnhaus ersetzt werden. Hier gibt es keinen geltenden Bebauungsplan, lediglich eine Baulinie und somit ist die Beurteilung nach § 34 BauGB zu führen.

Es ist ein besonderes Grundstück. Die Bestandsbebauung nimmt es fast völlig ein. Die klassischen Abstandsflächen wie in § 5 LBO gefordert, können nach Norden und Westen nur eingehalten werden, indem das neue Gebäude näher auf die Baulinie und somit näher an die Zwerchstraße im Süden geschoben wird. Dadurch kommt es zulässiger Weise zu einer stellenweisen Verschmälerung des bestehenden Gehweges, der sich teilweise auf privatem Grund befindet. Im ersten OG kragt das Geschoss deutlich bis an die Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge des Hauses aus. Die GRZ ist fast deckungsgleich mit dem Bestand. Allerdings entsteht eine Doppelgarage und dadurch wird das Wohngebäude schmaler aber dafür höher. Jeder Zentimeter wurde genutzt um Wohnraum zu generieren.

Städtebaulich ist die Planung zu begrüßen, auch wenn dadurch die Zwerchstraße optisch enger wird. Aber durch neue Bebauung im historischen Kontext gewinnt der Kernstadtbereich an sich. Auch dieses Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet "Stadtmitte West II" und bedarf einer gesonderten sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Bauordnungsrechtlich wird gerade nach der bestmöglichen Lösung gesucht, wie die 2. Rettungswege herzustellen sind. Es werden Planänderungen eingereicht werden, die eine Art französischen Balkon im 1. OG an der Westfassade als 2. Rettungsweg beinhalten und eine Darstellung, ob ein Drehleiterfahrzeug aufgrund der Straßenbreite an den Balkon oben im Dachgeschoss herankommt.

Wenn dies geklärt ist, wird die Baurechtsbehörde eine Baugenehmigung erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Delakos', written in a cursive style.

Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten