

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0049/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	04.02.2019
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück FlStNr. 1247/8 der Gemarkung Amberg, Richthofenstraße 10, BVV-339-2018-1		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Hannich, Jasmin		
Beratungsfolge	13.02.2019	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück FlSt.Nr. 1247/8 der Gemarkung Amberg, Richthofenstraße 10 – BVV-339-2018-1 – wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Für das Anwesen Richthofenstraße 10 wurde am 12.09.2018 ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten eingereicht. Die Anzahl der Wohneinheiten wurden zwischenzeitlich reduziert, ebenso geringfügig die seitlichen Wandlängen und die Höhe. Die Stellplätze werden abweichend zur ursprünglichen Eingabeplanung nicht mehr direkt entlang der Richthofenstraße errichtet, sondern im Vorgartenbereich angesiedelt und eingegrünt.

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Planungsrechtlich ist das genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Das Baugrundstück liegt im unbepflanzten Innenbereich innerhalb des Straßengevierts Richthofenstraße, Admiral-Scheer-Straße, Sebastianstraße und Steubenstraße.

Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen daneben gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Einfügen

Maßgeblich für die Beurteilung des Einfügens ist die Eigenart der näheren Umgebung, also der Umgebung, die das Baugrundstück prägt und auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann. Bestimmte Entfernungen sind nicht anzusetzen. Eine gegenseitige Prägung

ist für den räumlichen Bereich anzunehmen, der vom betroffenen Baugrundstück aus wahrgenommen werden kann und über den das ausgeführte Vorhaben wahrnehmbar ist. Die nähere Umgebung auf die unmittelbar angrenzenden und zugleich an der Richthofenstraße anliegenden Gebäude zu beschränken, ist demzufolge für die Ermittlung des Rahmens nicht ausreichend. Eine Wahrnehmbarkeit ist auch über den Bereich hinaus ohne weiteres gegeben. Dies gilt insbesondere auch für die unmittelbar an das Baugrundstück nördlich angrenzenden Anwesen, die an der Sebastianstraße anliegen.

Art der baulichen Nutzung

Bei dem betreffenden Gebiet handelt es sich um ein faktisches reines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Wohngebäude sind hier allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Dies sind die Grundflächen, die Geschosszahl bzw. die Höhe und bei offener Bebauung auch das Verhältnis zur Freifläche. Die Anzahl von Wohneinheiten ist dagegen kein Kriterium des sich Einfügens in die nähere Umgebung.

Das Straßengeviert allgemein ist nicht wie zum Teil angenommen durch eine einheitliche Einfamilienhausbebauung, sondern vielmehr durch Gebäude mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und Grundflächen geprägt.

In der näheren Umgebung bzw. auch unmittelbar angrenzend sind bereits Gebäude mit 3 oberirdischen Geschossen vorhanden. Die anliegenden Mehrfamilienhäuser weisen nach den genehmigten Planunterlagen von Oberkante des vorhandenen Geländes bis zum First eine Höhe von 13,865 m auf. Das geplante Wohngebäude Richthofenstraße 10 weist diesbezüglich eine Höhe von 12,43 m auf. Die Grundflächen der bestehenden Mehrfamilienhäuser sind daneben ebenfalls vergleichbar. Die Mehrfamilienwohnhäuser anliegend an der Sebastianstraße weisen eine Grundfläche von jeweils rund 225 qm auf, das geplante Wohngebäude Richthofenstraße 10 eine Grundfläche von rund 272 qm. Das Verhältnis Bebauung-Freifläche verlässt darüber auch nicht den bestehenden Rahmen. Die angrenzenden Anwesen im Norden und auch im Osten sind hier vergleichbar. Durch die Teilung des östlich angrenzenden Grundstücks und die „Eröffnung einer Bebauung in zweiter Reihe“ wurde auch hier die Bebauungsdichte erhöht.

Bauweise

Das Bauvorhaben greift die vorhandene offene Bauweise auf.

Überbaubare Grundstücksfläche

Faktische Baulinien oder Baugrenzen lassen sich in dem betreffenden Gebiet nicht erkennen. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich seiner Größe mit den bestehenden Gebäuden vergleichbar

und kommt wie auch bereits im Bestand vorwiegend der Fall im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Liegen. Die Stellplätze sind ebenfalls entsprechend dem Bestand im Vorgartenbereich situiert. Ein Kfz-Stellplatz und die nunmehr erforderlichen Fahrradstellplätze sind über eine lange Zufahrt ein der seitlichen Grundstücksgrenze zu erreichen. Diese Situation ist im Bestand bereits mehrfach vorhanden.

Gebot der Rücksichtnahme

Für die Nutzungen der Wohneinheiten werden 7 Kraftfahrzeugstellplätze auf dem Grundstück geschaffen. Die Anzahl entspricht den nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg notwendigen Stellplätzen. Es werden damit in Einklang mit § 12 BauNVO nur Stellplätze geschaffen, die dem Bedarf der zugelassenen Nutzung entsprechen. Die Zufahrt entlang der seitlichen Grundstücksgrenze entspricht dem, was im Bestand bereits überwiegend so vorhanden ist. Hierüber wird auch neben den Fahrradstellplätzen nur ein notwendiger Kfz-Stellplatz angefahren, so dass für Kfz nur sehr wenige Fahrbewegungen anzunehmen sind.

Die Abstandsflächen (s.u.) sind eingehalten.

Eine erdrückende Wirkung eines Bauvorhabens kann nur angenommen werden, wenn ein Bauvorhaben aufgrund seiner Ausmaße und seiner Gestaltung als außerordentlicher Baukörper zu qualifizieren ist und den angrenzenden Nachbarn den Eindruck des „Eingemauertseins“ vermittelt. Die Einhaltung der landesrechtlichen Vorschriften zu den Abstandsflächen stellt dabei ein Indiz dafür dar, dass keine erdrückende Wirkung vorliegt. Durch diese Vorschriften sollen gerade den nachbarlichen Belangen Belüftung, Belichtung und Besonnung Rechnung getragen werden. Bei einer Höhe von 12,43 Metern bis Oberkante First beträgt daneben der Abstand zu den angrenzenden Wohngebäuden 8, 8a und 12, 14,50 Meter bzw. 16 Meter und 11 Meter.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Ortsbild

Das betreffende Gebiet müsste einen besonderen Charakter bzw. eine gewisse Eigenart mit einer bestimmten Wertigkeit für die Allgemeinheit aufweisen. Wie bereits dargestellt befinden sich in dem Gebiet bereits im Bestand Gebäude mit unterschiedlichen Geschossigkeiten, Höhen und Kubaturen. Ein schützenswerter besonderer Charakter in Richtung einer für die Allgemeinheit erhaltenswerter Einfamilienhausbebauung ist nicht ersichtlich.

Gesicherte Erschließung

Das Vorhaben liegt an einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Ortsstraße; die Erschließung ist insgesamt gesichert.

Bauordnungsrecht

Die nach der Stellplatzsatzung geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze sind nachgewiesen.

Die Abstandsflächen werden eingehalten. Das 16-Meter-Privileg kann vorliegend in Anspruch genommen werden, d.h. vor 2 Außenwänden von nicht mehr als 16 Meter Länge genügt es, wenn nicht die volle, sondern die halbe Wandhöhe Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten ist.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Bei Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens besteht ein Anspruch des Antragstellers auf Erteilung der Baugenehmigung. Einen etwaigen Anspruch kann der Antragsteller mittels Verpflichtungsklage durchsetzen.

In Betracht kommt dann allenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplans. Hierfür müsste ein Planungserfordernis bestehen. Das Baugrundstück lässt sich ohne Schwierigkeiten nach § 34 BauGB beurteilen. Durch die geplante Wohnnutzung werden auch keine Konflikte ausgelöst, die im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gelöst werden müssten. Die angesprochene erhaltenswerte Prägung durch Einfamilienhäuser ist nicht gegeben. Die Bebauung in diesem Bereich stellt sich insgesamt inhomogen dar. Die Gebäude weisen bereits jetzt unterschiedliche Höhen und Kubaturen auf.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung werden vorliegend im Bereich Richthofenstraße nicht erfüllt. Dieser Bereich weist keine städtebauliche Eigenart im Sinne dieser Vorschrift auf. Der Begriff wird konkretisiert durch § 173 Abs. 3 BauGB. Das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild müssen demgemäß insgesamt gestalterische Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund erhaltenswürdig sein. Die Erhaltungswürdigkeit kann sich dabei aus dem künstlerischen oder historischen Eigenwert oder der bloßen optischen Wirkung der vorhandenen Bebauung ergeben. Man spricht hier auch vom städtebaulichen Ensemble- oder Denkmalschutz. Diese schlagwortartige Kennzeichnung ist zwar nicht zu verwechseln mit dem Denkmalwert nach

dem Denkmalschutzgesetz, der für eine Erhaltungssatzung nicht erforderlich ist, verdeutlicht aber klar die notwendige Besonderheit der baulichen Anlagen, die für das Ortsbild prägend sein müssen.

Markus Kühne, Baureferent