

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 20.11.2018

---

### Betreff:

Umbau und Ausbau des bestehenden Dachgeschosses auf dem Grundstück Im Kirchle 60 Flstnr. 6609

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
Anlage 1: Lageplan und Bauzeichnungen  
Anlage 2: Einwendungen

### Beschlussvorschlag:

Der Verwaltung zu empfehlen, das Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr.2, § 36 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	20.11.2018	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

### **Das Vorhaben:**

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück im Kirchle 60, Flstnr. 6609 den Umbau- und Ausbau des Dachgeschosses sowie 3 Dachgauben zu errichten. Dabei ist vorgesehen, dass Dach des Gebäudes um ca 1 Meter anzuheben. Durch den Ausbau des Dachgeschosses soll zusätzlich eine Zweizimmerwohnung mit ca. 60qm Wohnfläche im Dachgeschoss eingebaut werden. Auf der Nordseite ist eine dreigeteilte Dachgaube von 4,20 m Länge und 1,20 m Tiefe vorgesehen, auf der Südseite sind zwei weitere Dachgauben vorgesehen.

### **Die planungsrechtliche Situation:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Im Kirchle II im Bereich der Holbeinstraße und Ludwigsburger Straße“, der rechtsverbindlich seit dem 20.05.1975 gilt. Der Bebauungsplan weist hier ein reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 BauNVO aus. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach §§ 30 ff BauGB. In Ziffer 2.1 –Dachform- des Bebauungsplans ist geregelt, dass Satteldächer mit 25° bzw. 15° Dachneigung auszuführen sind. Dachaufbauten sind unzulässig.

### **Nachbareinwendungen:**

Im Rahmen des Nachbarbeteiligungsverfahrens nach § 55 LBO sind eine Vielzahl von Nachbareinwendungen gegen das Bauvorhaben vorgebracht worden. Im Wesentlichen tragen die Eigentümer der Gebäude Zügelstraße 35 und 37 vor, dass die Erhöhung des Gebäude Nr. 60 zu einer Verschattung und Verschlechterung der Belichtung der hinterliegenden Gebäude führe, freie Sicht auf die Terrasse des Gebäudes Zügelstraße 37 entstehe und den freien Blick in Richtung Süden einschränke.

Weiter wird vorgebracht, dass die Dachgauben das Erscheinungsbild des Daches verändern und nicht in die Umgebung passten. Die Erweiterung des nur von einer Person bewohnten Hauses um eine weitere Wohnung zulasten der Nachbarschaft erscheine nicht bedarfsgerecht. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass Dachaufbauten nach dem Bebauungsplan unzulässig seien. Durch den Einbau der Dachgauben auf der Nordseite wäre freie Sicht auf die Balkone in der Zügelstraße gegeben, was die Privatsphäre negativ beeinträchtigen würde. Durch die Erhöhung des Daches verschlechtere sich die Vermietbarkeit der Umgebungsbebauung.

Auch wird eingewendet, dass durch das beantragte Vorhaben in die äußere Optik des Gebäudes im Vergleich zu den Nachbargebäuden eingegriffen werde und kein einheitliches Bild zu den Nachbargebäuden mehr bestehe. Besonders sei die nördliche Dachflächenseite zur Zügelstraße hin zu berücksichtigen. Es sei kein zwingender Grund erkennbar, warum eine derartige, sich über den Bebauungsplan hinwegsetzende Dachumgestaltung bei einem Gebäude mit einer überdurchschnittlichen Wohn- und Nutzfläche in den vorhandenen Geschossen nun eine Wohnung im Dachgeschoss realisiert werden soll, zumal das gesamte Gebäude nur von einer Person bewohnt werde. Es werde kein neuer Wohnraum geschaffen, sondern nur der vorhanden genehmigte Wohnraum in seinem Komfort verbessert, und zwar durch Dachaufbauten, die der Bebauungsplan nicht erlaube.

Dies müsse erst recht dann gelten, wenn nur ohnehin vorhandener Wohnraum lediglich in seiner Qualität verbessert werde. Die Abweichung liefe den gestalterischen Zielen zuwider und beeinträchtigen die in unmittelbarer Nähe lebenden Nachbarn in ihrer Wohnsituation und verletzen durch die großzügig geplanten Dachgauben blicktechnisch die Privatsphäre. Das Gebot der Rücksichtnahme werde nicht beachtet.

## **Sachliche und rechtliche Bewertung der Nachbareinwendungen:**

Die Einwendungen kommen allesamt von den Eigentümern der nördlich von dem Bauvorhaben gelegenen Grundstücke Zügelstraße 35 und 37, die Nachbarn unmittelbar neben dem Bauvorhaben haben keine Einwendungen gegen die Dachumbauten erhoben. Zunächst ist festzustellen, dass zwischen den Gebäuden der Einwendenden und dem Gebäude des Bauherrn ein Abstand von 16 Metern (Zügelstraße 35 bzw. sogar 18 Metern (Zügelstraße 37) liegt. Eine tatsächliche objektive Beeinträchtigung der Belichtung ist aufgrund dieser recht großen Entfernung marginal und kann tatsächlich nur ganz geringfügige Verschlechterungen der Belichtung im Frühjahr und im Herbst mit sich bringen. Die befürchtete Verschlechterung der Belichtung erscheint überwiegend aus subjektiven Gesichtspunkten heraus erfolgt zu sein, bei solch großen Abständen zwischen den Gebäuden ist die reale Verschlechterung der Belichtung kaum von Bedeutung. Zudem ist das Grundstück Zügelstraße 37 zum Baugrundstück selbst sehr stark versetzt, so dass nur eine gemeinsame Grundstücksgrenze von 4,50 m vorhanden ist, das hat zur Folge, dass eine Verschattung in noch weit geringerem Umfang tatsächlich möglich ist als die Nachbarn hier geltend machen. Der Umstand, dass das Gebäude nur von einer Person bewohnt wird, findet im Rahmen der rechtlichen Beurteilung des Vorhabens keine Beachtung, da es den Nachbarn nicht zusteht, über die Anzahl der Nutzer des Gebäudes zu befinden.

Rechtlich liegt es so, dass der Bebauungsplan, der aus dem Jahr 1976 stammt und somit schon 42 Jahre lang gilt, tatsächlich Dachaufbauten komplett ausschließt und für Satteldächer eine Dachneigung von 25° bzw. 15° vorschreibt.

Die Befreiungsvoraussetzungen aus § 31 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB kommen nicht in Betracht, da weder Gründe des Allgemeinwohls (Nr.1) die Zulassung der Balkone erfordern noch die Durchführung des Bebauungsplans zu einer unbeabsichtigten Härte (Nr.3) führen würde. Eine Genehmigung kommt daher nur unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr. 2 BauGB in Betracht. Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die moderate Anhebung des Dachgeschosses und die Errichtung von Dachgauben im Wohngebiet „im Kirchle“ dienen der Schaffung von Wohnraum, indem in bisher nicht genutzten Dachgeschossflächen eine Wohnung eingebaut werden kann. Um hier gesunde Wohnverhältnisse schaffen zu können, bedarf es der Anhebung des Daches und für eine verbesserte Belichtung der Errichtung von Dachgauben. Es handelt sich hier um ein Vorhaben zur Nachverdichtung im Innenbereich, die aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist, weil flächenschonender und durch Bauen im Bestand neuer Wohnraum generiert werden kann. Durch die Anhebung des Daches an dem Gebäude wird eine einheitliche Dachlandschaft im Bereich der Straße Im Kirchle erreicht, da die Firsthöhen des Gebäudes sowie der Nachbarn links und rechts nach Durchführung der Baumaßnahme einheitlich sind. Dies ist ein weiterer Gesichtspunkt, der eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen rechtfertigt. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Vergangenheit bereits Dachgauben genehmigt worden, sodass durch die begehrte Befreiung kein Präzedenzfall geschaffen wird.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 trägt den Erfordernissen an Wohnen im Jahr 2018 längst nicht mehr Rechnung und müsste eigentlich insoweit angepasst werden, um den heutigen Bedarf an Wohnraum decken zu können. Eine Änderung des Bebauungsplans ist aus Sicht der Verwaltung angebracht, jedoch dem Antragssteller zeitlich nicht zuzumuten. Der Weg über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung von Dachgauben erscheint daher geboten. Der Fachbereich Planen und Bauen sieht hier die Befreiungsvoraussetzungen als erfüllt an.

Die städtebaulichen Belange für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 Nr.2 BauGB liegen wie dargelegt vor. Die Betroffenheit der Anlieger aus der Zügelstraße erscheint doch überwiegend rein von subjektiven Eindrücken und Interessen geprägt zu sein, da schon aufgrund der tatsächlichen Entfernung zwischen den Gebäuden von 16 bzw. 18 Metern eine wirklich spürbare Verschlechterung der Belichtung tatsächlich nicht gegeben ist. Was den freien Blick nach Süden betrifft, ist die unverbaubare Aussicht rechtlich nicht geschützt, vor Einblicken in die Privatsphäre können sich die betroffenen Eigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst schützen; die bloße Möglichkeit, als Folge einer Baumaßnahme ein Grundstück einsehen zu können, muss im Rahmen des nachbarlichen Zusammenlebens hingenommen werden. In der Summe sind die Nachbareinwendungen mangels einer nachhaltigen objektiven Verschlechterung der Belichtungssituation unbegründet. In der Abwägung der Belange ergibt sich, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung der Dachgauben auch unter Würdigung der nachbarlichen Belange vertretbar erscheint.

**Beschlussempfehlung:**

Es wird vorgeschlagen, der Verwaltung zu empfehlen, das Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr.2, § 36 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen.