

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 04.12.2018

---

### Betreff:

Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus, Errichtung von zwei Balkonen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, Eingangs- und Kellertreppe Johannesstraße 36

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
Anlagen: Lageplan, Bauzeichnungen, Nachbareinwendungen

### Beschlussvorschlag:

Der Verwaltung zu empfehlen, das Einvernehmen für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	04.12.2018	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

### **Das Vorhaben:**

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Johannesstraße 36 Flstnr. 3888/4 in Kornwestheim im rückwärtigen Gebäudeteil einen Wohnhausanbau mit 2 Balkonen im Obergeschoss und im Dachgeschoss zu errichten. Außerdem soll eine Eingangs- und eine Kellertreppe auf der Rückseite des Anbaus errichtet werden.

Der geplante Wohnhausanbau weist eine Breite von 9,10 Metern und eine Tiefe von 6,30 Metern auf und erstreckt sich über alle Geschosse. Insgesamt befinden sich 3 Wohneinheiten im Gebäude, die durch den geplanten Anbau alle erweitert werden. Die Baukosten sind mit 232000 Euro veranschlagt.

### **Die bauplanungsrechtliche Situation:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Im Gebiet der Herrmannstraße, Friedrichstraße, Johannesstraße und der Stotzstraße“, der rechtsverbindlich seit dem 07.10.1982 gilt. Der Bebauungsplan weist hier ein Kerngebiet (MK) im Sinne von § 7 BauNVO aus. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB. Das Baufenster erstreckt sich über die gesamte Grundstücksfläche. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus die sonstige Festsetzung Z: 1 (§ 16 Abs. 5 BauNVO) für einen Teil der Baugrundstücke. In diesem Bereich ist nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen. Zudem ist geschlossene Bauweise vorgesehen. Der geplante Wohnhausanbau befindet sich in dem Bereich, in dem eine zweigeschossige Bauweise (plus ein Dachgeschoss) zulässig ist. Der Anbau endet exakt an der Grenze zur Festsetzung der eingeschossigen Bauweise; ursprünglich war eine mehrgeschossige Bebauung auch in diesem Bereich vorgesehen; was aber durch eine Umplanung auf Veranlassung der Baurechtsbehörde geändert worden ist.

Die Nebenanlagen, wozu Eingangs- und Kellertreppe gehören, befinden sich in der überbaubaren Grundstücksfläche und sind zulässig. Das Vorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als sich die Balkone im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss in einem Bereich befinden, für den die Festsetzung Z:1 gilt, diese Bauteile überschreiten die eingeschossige Bauweise, die hier vorgeschrieben ist. Es müsste also für die beiden Balkone eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr.2 BauGB ausgesprochen werden.

Danach dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung muss städtebaulich vertretbar sein und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs.2 Nr. 2 BauGB liegen hier vor. Bei den beiden Balkonen handelt es sich um untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO, mit den Maßen von 4,80 x 1,40 m sind je Balkon 6,72 qm Fläche oberhalb der eingeschossigen Bauweise vorgesehen, was weder die Grundzüge der Planung berührt noch Beeinträchtigungen für die Nachbarn mit sich bringt.

### **Nachbareinwendungen:**

Im Rahmen des Nachbarbeteiligungsverfahrens gemäß § 55 LBO sind Nachbareinwendungen erhoben worden, von den umliegenden Eigentümern der Gebäude Friedrichstr 42 und Johannesstraße 38. Zur Begründung der Einwendungen wird vorgetragen, dass durch den geplanten Anbau Sicht und Sonne verloren gingen. Weiter wird vorgebracht, dass der Anbau auf der Grundstücksgrenze, und damit versetzt zum Bestandsgebäude, errichtet werden soll. Es würden die Abstandsflächen zum Grundstück Johannesstraße 38 nicht eingehalten. Ferner wird gerügt, dass das Vorhaben im hinteren Bereich die Grenze sonstiger Festsetzungen überschreiten würde.

Sollte der Anbau wie geplant errichtet werden, würde ein Teil des Daches sowie die Regenrinne über die Grundstücksgrenze ragen. Auch würde sich die Dämmung auf dem Nachbargrundstück wiederfinden. Im Winter bestehe Eis- und Schneebruchgefahr für die Bewohner des Nachbargrundstücks.

Weiter wird argumentiert, dass der hintere Bereich von einer Bebauung freizuhalten sei, da der Bebauungsplan hier keine Bebauung vorsehe. Von dem Anbau gehe eine erdrückende Wirkung für das Nachbargebäude aus aufgrund des übergroßen Gebäudekörpers und des geringen Abstands zum Nachbargrundstück. Es sei das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Zusammen mit dem vorhandenen Gebäude würde ein übergroßer Gebäudekomplex entstehen, der sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung einfüge. Aufgrund seiner Größe sei der geplante Anbau den Nachbarn nicht zumutbar. Der geplante Anbau führe dazu, dass dem Gebäude Johannesstraße 38 Lichteinfall entzogen werde und eine Beschattung in erheblichem Umfang mit sich bringe. Die Besonnung des Grundstücks, insbesondere im Gartenbereich, wäre erheblich beeinträchtigt. Auch dadurch sei das Rücksichtnahmegebot verletzt, die Beschattung den Nachbarn nicht zumutbar.

Schließlich wird die Parksituation im Bereich der Johannesstraße aufgeführt, die sich durch Zulassung des Anbaus weiter verschärfen werde. Es wird gerügt, dass für den Anbau nicht genügend Parkplätze vorhanden seien. Es wird die Ablehnung des Bauantrags beantragt.

### **Rechtliche Beurteilung der Einwendungen:**

Lediglich die beiden Balkone im Obergeschoss und im Dachgeschoss, die sich im Bereich der Festsetzung Z:1 befinden, weichen von den Vorgaben des Bebauungsplans ab, weil sie oberhalb der vorgeschriebenen Eingeschossigkeit errichtet werden sollen. Der Baukörper des Anbaus bleibt in dem Bereich, wo eine zweigeschossige Bauweise plus ein Dachgeschoss zulässig ist.

Soweit eine Verletzung von Abstandsflächenvorschriften gerügt wird, sind die Einwendungen offensichtlich unbegründet, da der Bebauungsplan hier geschlossene Bauweise vorliegt, also unmittelbar auf die Grenze gebaut werden darf. Ein Verstoß gegen Abstandsrichtlinien liegt daher nicht vor, weder vom Erweiterungsbau noch von den Balkonen.

Der Einwand, dass eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich unzulässig sei, ist unzutreffend, lediglich jenseits der Grenze sonstiger Festsetzungen darf im rückwärtigen Grundstücksbereich nur eingeschossig gebaut werden. Die Überbauung dieser Grundstücksfläche ist aber grundsätzlich zulässig, da sich das Baufenster bis zur Grundstücksgrenze erstreckt. Lediglich die die Balkone oberhalb des Erdgeschosses sind außerhalb der zulässigen Flächen.

Der geplante mehrgeschossige Anbau befindet sich in der Fläche des Bebauungsplans, die eine zweigeschossige Bauweise sowie ein Dachgeschoss vorsieht. Der Anbau entspricht daher dem geltenden Baurecht. Soweit hier auf ein Einfügen in die Umgebungsbebauung abgehoben wird, muss angemerkt werden, dass es im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans auf das Merkmal des Einfügens nicht ankommt, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Art, Maß und Umfang der zulässigen Bebauung verbindlich geregelt sind.

Der befürchteten Schnee – und Eisbruchgefahr durch die Wohnhauserweiterung kann durch geeignete Maßnahmen wie Schneefanggitter etc. wirksam begegnet werden, eine Versagung der Baugenehmigung kann dies nicht rechtfertigen, zumal es sich hierbei um ein privatrechtliches Problem handelt, das bei der Entscheidung über die Baugenehmigung außer Betracht bleiben muss. Anzeichen dafür, dass Dach, Regenrinne und Wärmedämmung auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommen sind nicht ersichtlich und können auch den Bauzeichnungen nicht entnommen werden.

Die Minderung des Lichteinfalls und die stärker Verschattung werden tatsächlich durch den Anbau verursacht, jedoch ist diese Bebauung nach dem Bebauungsplan ausdrücklich so vorgesehen und zulässig. Die faktisch vorhandene Verschlechterung der Belichtungssituation beruht auf einer rechtmäßigen Bebauung und ist deshalb im Rahmen des nachbarlichen Zusammenlebens hinzunehmen, der Bauherr hat hierauf einen Anspruch. Der Bebauungsplan lässt exakt diese Art der Bebauung zu. Auch eine erdrückende Wirkung bzw. Unzumutbarkeit der Bebauung kann hier nicht gegen das Vorhaben angeführt werden, weil der Anbau dem geltenden Baurecht entspricht.

Schlussendlich wird auf die fehlenden Parkplätze für das Vorhaben hingewiesen und eine Verschärfung der Parkierungssituation. Bei der Schaffung von Wohnraum durch Anbau, Aufstockung des Dachs etc. ist ein Abweichung von der Herstellung notwendiger Stellplätze durch die Baurechtsbehörde zuzulassen, wenn die Baugenehmigung für das bestehende Gebäude länger als 5 Jahre zurückliegt und die Herstellung der Stellplätze auf dem Grundstück selbst nicht oder unter großen Schwierigkeiten möglich ist (§ 37 Abs.3 Satz 2 LBO). Diese Voraussetzungen treffen zu. Es sind für den Anbau keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen. Zudem wird durch das Vorhaben keine neue Wohnung geschaffen.

Die vorgetragenen Argumente gegen das Bauvorhaben sind aus den aufgezeigten Gründen allesamt nicht geeignet, eine Versagung der Baugenehmigung zu rechtfertigen, da der Anbau bis auf die Balkone vollständig den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Die erforderliche Befreiung für die über dem Erdgeschoss gelegenen Balkone als untergeordnete Bauteile kann aus städtebaulichen Gründen erteilt werden. Die Nachbareinwendungen gegen das Vorhaben sind aus Sicht der Verwaltung unbegründet und somit zurückzuweisen.

#### **Beschlussempfehlung:**

Es wird vorgeschlagen, der Verwaltung zu empfehlen, das Einvernehmen für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen.