



Vorlagenummer: BV/24/108
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen Antrag auf Vorbescheid: „Anbau von 4 Aufzugschächten mit Treppenhausauswechslung, Anbau von Balkonen nach Abriss und Aufstockung eines Penthouses an ein Wohngebäude – Dünstraße 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baufeld und Geschossigkeit) sowie Antrag auf Eintragung einer Baulast

Datum: 26.06.2024
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	11.07.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 11.07.2024 im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid: „Anbau von 4 Aufzugschächten mit Treppenhausauswechslung, Anbau von Balkonen nach Abriss und Aufstockung eines Penthouses an ein Wohngebäude – Dünstraße 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55“ über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben sowie

1. zum Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“; hier: Überschreitung der Baugrenze, sowie
2. zum Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“; hier: Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse, sowie
3. zum Antrag auf Eintragung einer Abstandsflächenbaulast zugunsten der Aufzugköpfe auf dem gemeindlichen Flurstück 601/4, Gemarkung Binz, Flur 2

Begründung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“. Der Antragssteller begründet seine Anträge wie folgt:

Zu 1. Überschreitung der Baugrenze

„Die Überschreitung der Baugrenze am Geh-/ Fahrweg vor den Eingängen Dünstraße 49-55 – in möglichst geringen Maße - resultiert aus dem Einbau von Aufzügen und neuen Treppenläufen in das Bestandsgebäude. Die Baugrenze ist im B-Plan 7/8 im Bereich der Eingänge sehr dicht am Bestand in den B-Plan eingetragen worden.“



Der Eingriff in den Bestand wird kleinstmöglich gehalten, aber es müssen die Vorschriften für die Begehbarkeit der Treppen/ Podeste und Mindestabstandsflächen vor den Aufzügen etc. eingehalten werden.

Die beiden bestehenden Treppenläufe pro Etage werden durch einen großen Treppenlauf ersetzt. Dieser enthält alle Treppensteigungen zur Überwindung des Geschosses und ist damit länger dimensioniert. Der Übergang vom Aufzugschacht direkt zur Wohnung erfolgt dann über ein langes Podest. Diese bautechnischen Maßnahmen erfordern Platz, welcher die Überschreitung der Baugrenze erforderlich macht. Die Einfügung der neuen Aufzugschächte in das Ortsbild soll mit dem Anbau von kleinen Balkonen links und rechts der Schächte gestaltet werden. (Der evtl. Wegfall dieser Balkone kann die Überschreitung der Baugrenze nicht reduzieren.) Die kleinen Balkone werden mit einem weißen Geländer als Hommage an die Bäderarchitektur gestaltet. Diese Fassadengestaltung ist eine sinnvolle Aufwertung des Erscheinungsbildes des Gebäudes. (sh. Renderings) Die Aufstockung soll in einer ruhigen, geradlinigen Gestaltung mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Die neuen Balkone hofseitig werden zur dort großzügiger dimensionierten Baugrenze in diesem Bereich einen weiträumigen Abstand einhalten.

Wir ersuchen aus den genannten Gründen um eine Zustimmung zur Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze an den vier Eingängen in der Dünenstrasse 49-55.“

Zu 2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse

„Im Bebauungsplan Nr. 7/8 der Gemeinde Binz ist für den betreffenden Standort - Binz, Dünenstrasse 49-55 - die Anzahl der Geschosse mit V angegeben, welches dem derzeitigen Bestand entspricht.

Die umgebende Bebauung, auch der direkt angrenzende Wohnblock Dünenstr. 43-47, wurden mittlerweile mit einer Aufstockung versehen und verfügen nunmehr über 6 Geschosse. Auch die Gebäude an der Dollahner Str. haben eine Aufstockung erhalten und sind jetzt 6 Etagen hoch.

Auf Grund der sehr großen Nachfrage nach Wohnraum und der günstigeren Bauaufwendungen bei der Nutzung bereits bestehender Infrastruktur möchte die Wohnungsgenossenschaft gern ebenfalls das Gebäude Dünenstrasse 49-55 mit einem weiteren Geschoss versehen. Die Vorgabe der Dachform des B-Planes - Flachdach - soll beibehalten werden.

Es ist zur Verbesserung der Wohnqualität außerdem geplant, an jedem Eingang einen Aufzug anzubauen. Um dann auch eine schwellenlose Erreichbarkeit der Wohnungen zu ermöglichen, werden gleichzeitig die bestehenden Treppenhäuser entkernt und neue Treppenläufe eingebaut.

Da diese Aufwendungen umfangreich sind, ist die Schaffung von weiterem Wohnraum in einem neuen Geschoss in diesem Gebäude sinnvoll und effizient. Durch diese Maßnahme wird weiteren potentiellen Mietern die Nutzung eines Aufzuges mit allen Vorteilen ermöglicht. Wir ersuchen aus diesen Gründen um eine Zustimmung zur Aufstockung des Gebäudes mit einer weiteren Etage.“



Zu 3. Abstandsflächenbaulast

„Die Notwendigkeit der Übernahme der grenzüberschreitenden Abstandsflächen in eine Abstandsflächenbaulast ergibt sich aus den bautechnischen Erfordernissen des Anbaus der Aufzüge an den vier straßenseitigen Eingängen der Dünestrassse 49-55.

Die Wohnungen sollen barrierefrei erreichbar werden. Daher ist der Ausbau der Bestandstreppenläufe und die Montage von neuen, in einem Zug durchgehenden Treppenläufen und Podesten erforderlich. Die neuen Treppenläufe und Podest sind dadurch konstruktiv länger und passen daher nicht mehr in das Bestandsgebäude. Die Treppenhäuser müssen darum etwas vergrößert werden. Diese Erweiterung kann nur in Richtung des Wohnweges erfolgen. Eine andere Möglichkeit besteht leider nicht, da sonst Fenster zugebaut werden oder Räumlichkeiten innerhalb der Wohnungen abgegeben werden müssten.

Resultierend aus der derzeitigen Wohnsituation mit viel Nachfrage nach Wohnraum kann eine solche Vorgehensweise nicht in Erwägung gezogen werden. Die notwendige Abstandsflächenbaulast soll geringstmöglich angesetzt werden. Eine weitere Reduzierung der Abstandsfläche durch den Einsatz einer verminderten Überfahrt des Aufzugs wird geprüft. Allerdings entstehen der Genossenschaft als Bauherr damit höhere Kosten in der Aufzugstechnik.

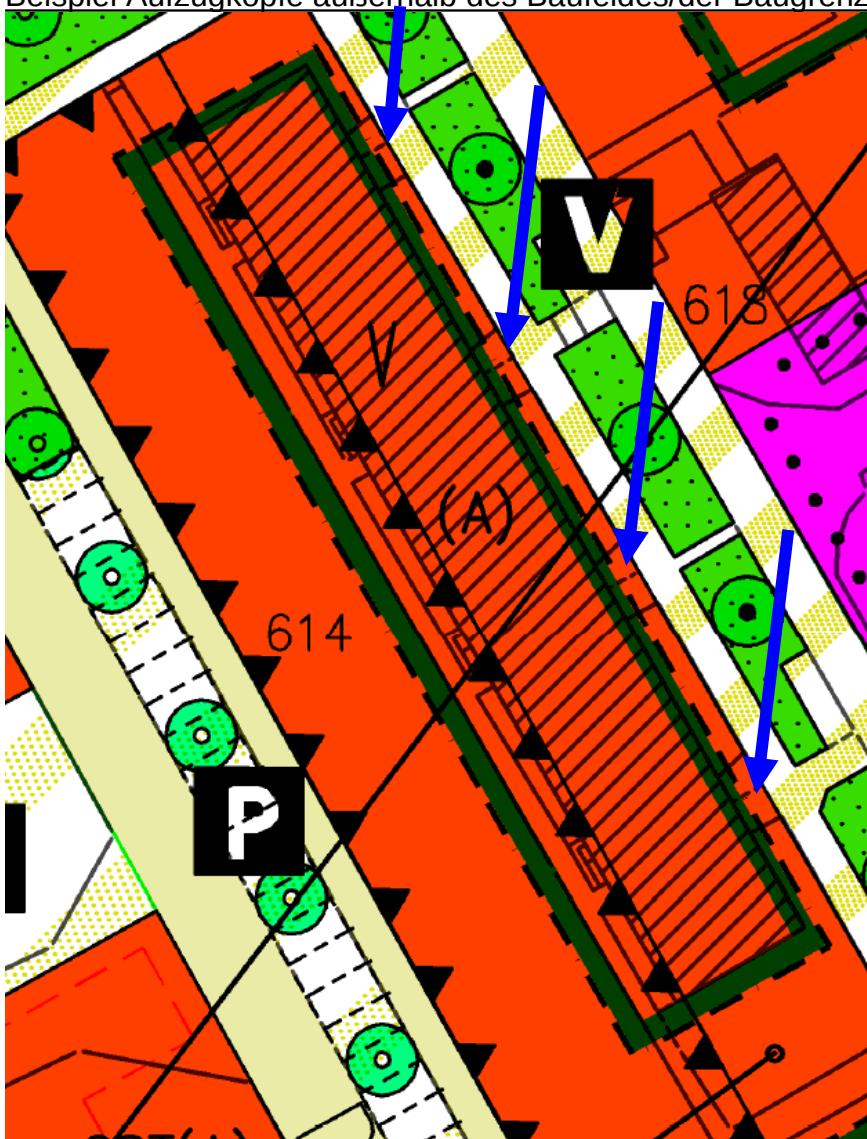
Wir ersuchen aus den genannten Gründen um eine Zustimmung zur Übernahme der Abstandsflächenbaulast auf dem Grundstück 601/4 Flur 2 Binz.

Beurteilung der Verwaltung

Zu 1. Überschreitung Baufeld/Baugrenze

Die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zugunsten der Aufzugköpfe ist städtebaulich vertretbar. Der Gebietscharakter wird bewahrt, da auch bereits an anderen Wohnblöcken (siehe z.B. Block Dollahner Straße 70 - 76) die Aufzugköpfe außerhalb des Baufeldes angeordnet wurden. Ein bodenrechtlich beachtliches Störpotential ist ebenfalls nicht erkennbar. Der Bebauungsplan dürfte mithin auch keine drittschützende Wirkung entfalten. Einzig die dicht an der Zuwiegung positionierten Treppenanlagen sollten auf Umverlegung geprüft werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Antrag auf Befreiung von der Baugrenze zuzustimmen und mit den Bedingungen zu verbinden, dass die Überschreitung auf das Minimum zu reduzieren ist und die Prüfung der Möglichkeit zur Umverlegung der Treppenanlagen durch den Antragsteller, erfolgen soll.

**Auszug GeoPort****Beispiel Aufzugköpfe außerhalb des Baufeldes/der Baugrenze - Auszug BP 7/8****Beurteilung der Verwaltung**



Zu 2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse

Die Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse fügt sich in den vorhandenen Bestand der anderen Wohnblöcke ein und ist somit städtebaulich vertretbar. Der Bebauungsplan dürfte auch in diesem Fall keine drittschützende Wirkung entfalten. Ein Nachahmungseffekt ist ebenfalls ausgeschlossen, da beinahe alle Blöcke mit einer Dachaufstockung versehen wurden. Zudem ist bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde knapp, weshalb hier die sozialen Aspekte und Argumente für einen Befreiungstatbestand greifen dürften.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse, zuzustimmen.

Beispiel Bestand – Dünenstraße 43 - 47



Beispiel Bestand – Dünenstraße 73 - 81



Beispiel Bestand – Dollahner Straße 38 - 44



Zu 3. Eintragung einer Baulast

In der Vergangenheit fanden bereits Baulasteneinträge zugunsten des Wohnungsbaus die gemeindliche Zustimmung (siehe Beispiele Anlage Verpflichtungserklärungen). Sofern das gemeindliche Einvernehmen zur straßenseitigen Überschreitung der Baugrenze erteilt wird, bedingt dies die gleichzeitige Zustimmung zur Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auf dem gemeindlichen Flurstück 601/4 der Gemarkung Binz, Flur 2.

Die Baulasteintragung erfolgt dabei entgeltlich entsprechend eines von der Wohnungsgenossenschaft zu beauftragenden Gutachtens.

Zum Gesamtvorhaben

Insgesamt wird die Wohnqualität auch durch Anbau der neuen Balkone, Austausch der Treppenläufe und der damit einhergehende barrierefreie Wohnungszugang deutlich verbessert.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, dem Gesamtantrag mit vorgenannten Bedingungen, zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen: Anlagen: Antragsunterlagen und Beispiele Verpflichtungserklärungen Belastung gemeindliches Flurstück			

Anlage/n

1 - Antragsunterlagen (öffentlich)

2 - Verpflichtungserklärung Dollahner Str. 70-76 - Vertrag Wohnungsgen. Rugard (öffentlich)

3 - Verpflichtungserklärung Proraer Chaussee 13-15-Vertrag Wohnungsverwaltung (öffentlich)

