

Beschlussvorlage

Nr. 2014/FB III/1588

**Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück der Gärtnerei Gloede an der Hauptstraße in Edewecht;
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.04.2014	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.05.2014	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Beteiligungen:

Verfasser/in: Herr Reiner Knorr 04405/916 141

Sachdarstellung:

Auf dem Grundstück der Gärtnerei Gloede soll im Bereich des jetzigen Gewächshauses ein Mehrfamilienwohnhaus entstehen. Das Gebäude soll mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, wobei das oberste Geschoss als sog. Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Bei dieser momentan sehr beliebten Bauweise kommt es regelmäßig zu relativ hohen Traufhöhen. Dies führt dazu, dass es bei Bauvorhaben in Geltungsbereichen älterer Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Traufhöhe häufig zu Höhenüberschreitungen kommt. Bei diesem Gebäude soll die Traufhöhe 8,35 m bezogen auf das Niveau der Hauptstraße betragen. Somit trifft diese Problematik auch auf dieses Vorhaben zu, da der maßgebliche Bebauungsplan Nr. 64 für das Baugrundstück eine max. Traufhöhe von 7,0 m festsetzt.

In den vergangenen Jahren wurden den Gremien bereits verschiedene Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 vorgelegt, die ähnlich gelagert waren. In unmittelbarer Nachbarschaft zum jetzigen Baugrundstück war dies z.B. für das Bauvorhaben des „Lüttje Koffiehus“ aus dem Jahr 2006 der Fall. Dort wurde seinerzeit in Anbetracht der Tatsache, dass im Umfeld des Baugrundstücks entlang der Hauptstraße keine einheitliche Traufhöhe vorhanden ist und zudem die gemäß Bebauungsplan Nr. 64 maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m mit seinerzeit 10,55 m deutlich unterschritten wurde, die Abweichung von der Traufhöhe um insgesamt 1,08 m bezogen auf das Niveau der Hauptstraße für städtebaulich vertretbar gehalten und das Einvernehmen für eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Bezogen auf das Geländeniveau vor Ort (die Grundstücke fallen rückwärtig zur Hauptstraße kontinuierlich ab) führte dies dazu, dass für dieses Gebäude eine Traufhöhe von 8,37 m erreicht wurde.

Im Jahre 2012 wurde ebenfalls benachbart zum jetzigen Baugrundstück ein weiteres

Mehrfamilienwohnhaus in Staffelgeschossbauweise errichtet. Diese Gebäude weist eine Traufhöhe von insgesamt 8,51 m bezogen auf die Geländeoberkante vor Ort auf. Da für das Baugrundstück dieses Gebäudes keine Traufhöhe festgesetzt ist, war die Frage der Höhe der Traufe hier zwar baurechtlich nicht von Belang. Durch die räumliche Nähe wirkt dieses Gebäude allerdings ebenfalls prägend auf das jetzige Baugrundstück. Abschließend kann noch festgehalten werden, dass rückwärtig zum Baugrundstück im Jahre 2003 das Seniorenpflegeheim Meilahn errichtet wurde, welches eine Traufhöhe von 9,60 m bezogen auf die Geländehöhe vor Ort aufweist. Auf die **Anlage Nr. 1** wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Hieraus kann die Lage und die Traufhöhe der angesprochenen Gebäude entnommen werden kann.

Mit der geplanten Traufhöhe von 8,35 m und einer Gebäudehöhe von 10,29 m – beides bezogen auf das Niveau der Hauptstraße – passt sich das jetzt zu beurteilende Vorhaben somit insgesamt in die Bebauung des Umfeldes ein. Mit einer Traufhöhe von 8,75 m bezogen auf das Geländeniveau vor Ort (am Bauort beträgt der Geländehöhenunterschied zur Hauptstraße 0,40 m) bleibt das Vorhaben deutlich hinter der Traufhöhe des Pflegeheims zurück und überschreitet die Traufhöhe des unmittelbar benachbarten Mehrfamilienwohnhaus nur geringfügig.

Unterlagen zum geplanten Bauvorhaben, aus dem die Traufhöhe und der Geländehöhenunterschied zur Hauptstraße entnommen werden können, sind als **Anlage Nr. 2** beigelegt.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Überschreitung der Traufhöhe um 1,35 m bezogen auf das Niveau der Hauptstraße somit für vertretbar erachtet. Die Bausache wurde diesbezüglich von der Verwaltung mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Von dort wurde für die oben beschriebene Traufhöhenüberschreitung die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Beschlussvorschlag:

Für das Bauvorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. 177/29 der Flur 17, Gemarkung Edewecht, wird das Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 dahingehend erteilt, dass das Gebäude die festgesetzte max. Traufhöhe von 7,0 m (unterer Bezugspunkt Niveau der Hauptstraße) um bis zu 1,35 m überschreiten darf.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Unterlagen zum Bauvorhaben