



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III	2025/015	15.01.2025

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	28.01.2025	Entscheidung	öffentlich

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Wagenbauerstraße 1
- **Beschluss zur Abweichung von der Dachneigung**
- **Beschluss zur Befreiung von der Baugrenze**

Beschlussvorschlag:

Einer Abweichung von der Satteldachfestsetzung (DN 15° - 45°) für die vorgesehene Flachdachausführung auf dem Mehrfamilienwohnhaus Wagenbauerstraße 1 und der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze durch den Technikraum wird zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja nein

Sachdarstellung:

In der Ratssitzung am 05.09.2024 ist die Planung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE) auf dem Grundstück Wagenbauerstraße 1 vorgestellt worden und zuständigkeitshalber zur abschließenden Beratung über eine Abweichung von der im Bebauungsplan Nr. 60 „Kohkamp III“ festgesetzten Dachneigung nach Bauantragstellung an den Umwelt- und Planungsausschuss verwiesen worden. Auszüge des nun vorliegenden Bauantrages sind als Anlage 1 beigefügt.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kohkamp III“ sind die Dächer der Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 15° - 45° zu errichten. Aus gestalterischen Gründen sind untergeordnete Bauteile in eingeschossiger Bauweise mit Flachdachausführung bis maximal 20 m² Grundfläche zulässig.

Das geplante Bauvorhaben soll zweigeschossig mit einem Flachdachanteil als Gründach mit einer Fläche von 69,6 m² ausgeführt werden. Dieses entspricht einem Flachdachanteil von 24 % der Grundfläche des geplanten Mehrfamilienwohnhauses. In vergleichbaren Fällen wurde in dem Baugebiet bereits ein Flachdachanteil von max. 30 % zugelassen. Das geplante Gründach als Flachdach ist von der Straße nicht einsehbar und somit entstehen keine negativen optischen Auswirkungen auf die umliegenden Bebauungen.

An der südwestlichen Hausecke des geplanten Mehrfamilienwohnhauses wird ein von außen begehbarer, eingeschossiger Technikraum an das Mehrfamilienhaus angesetzt. Dieser Technikraum mit einer Grundfläche von rd. 10 m² überschreitet auf einer Länge von 3,60 m die Baugrenze um rd. 1,50 m. Der Technikraum wirkt in den Gebäudeansichten optisch wie eine untergeordnete Nebenanlage. Da Nebenanlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sollte für die Baugrenzenüberschreitung die Erteilung einer Befreiung befürwortet werden.

Es wird empfohlen, der beantragten Abweichung von der Satteldachfestsetzung (DN 15° - 45°) für die geplante Flachdachausführung und einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze durch den Technikraum zuzustimmen.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Moritz Hillebrand
Fachbereichsleitung

Josef Göcke
Sachbearbeitung

Anlage
Vorlage 2025/015, Anlage 1 - Pläne zum Bauvorhaben