

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 63 "Am Steingritz"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 wird begrenzt durch die Straßen Am Steingritz, den Fußweg nordöstlich des Baugebietes zwischen den Straßen Am Steingritz und Lorscher Straße (Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 1, Flurstück 1573), die Lorscher Straße, die Jakob-Lengfelder-Straße und den Feldweg südwestlich des Baugebietes (Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 1, Flurstück 1496).

Aufgrund der Reparaturanfälligkeit der Flachdächer im Baugebiet "Steingritz" und der beengten Raumverhältnisse in den Reihenhäusern hat sich eine Initiative bei den Bewohnern gebildet, die für einen Aufbau mit Satteldächern plädiert. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es also, in Verbindung mit der Gestaltungssatzung die Möglichkeit zu geben, auf den mit Flachdächern errichteten Wohnhäusern Satteldächer aufsetzen zu können.

Damit wird einmal den Belangen, konstruktiv bessere Dächer bauen zu können, Rechnung getragen, und zum anderen Wohnraum geschaffen. Dieses Mehr an Wohnraum entspricht auch den Zielen der Raumordnung, die den Wohngebieten entlang der U-Bahn eine erhöhte Dichte zuweist. Das Wohngebiet "Steingritz" liegt ca. 400 m von den U-Bahn-Haltestellen Gonzenheim bzw. Ober-Eschbach entfernt.

Im Geltungsbereich befinden sich

- 20 eingeschossige Gartenhofhäuser mit einem Flachdach,
- 93 zweigeschossige Reihenhäuser, von denen bereits 42 ein Satteldach bzw. eine Genehmigung zum Bau eines Satteldaches haben,
- 1 zweigeschossiges Doppelhaus mit Satteldach,
- 1 eingeschossiges Einzelhaus mit Walmdach.

Daraus ist zu entnehmen, daß fast die Hälfte der zweigeschossigen Reihenhäuser (46 %) mit einem Satteldach versehen sind bzw. eine Baugenehmigung für ein Satteldach haben. Da bereits die große Zahl von Reihenhäusern mit Dächern versehen sind und davon auszugehen ist, daß aufgrund des vorhandenen Interesses in Zukunft noch mehr Reihenhäuser einen Dachaufbau erhalten werden, wird die begonnene Entwicklung fortgesetzt, um wieder zu einem einheitlichen Erscheinungsbild zu kommen. Auch ist es Gebot der Gleichbehandlung, daß die zukünftigen Antragsteller bei gleichen Voraussetzungen die gleichen Ausbaumöglichkeiten erhalten.

Die Reihenhäuser an der Straße "Am Steingritz" sind schon von Anfang an mit einem 40°-Dach versehen worden. In Anlehnung an diese Form sollen die anderen Reihenhäuser auch mit Satteldächern versehen werden, wobei bei einer Neigung von 40° ein Dremmel miteingeschlossen ist und die Dächer ohne Dremmel eine Neigung von 45° haben. Beide Dachformen ermöglichen einen zusätzlichen Nutzraum und erhöhen damit die Geschoßflächenzahl.

Bei den eingeschossigen Gartenhofhäusern läßt sich keine allgemein gültige Regelung finden, die einen Dachaufbau gestattet, ohne daß eine erhebliche Verschattung der Innenhöfe in Kauf genommen werden muß. Aus diesem Grunde bleiben die Gartenhofhäuser auch in Zukunft mit einem Flachdach ausgestattet.

Für die Gartenhofhäuser wird die Möglichkeit gegeben, ein flachgeneigtes Dach aufsetzen zu können. Hier kann es sich nur um eine Verbesserung der Dachkonstruktion

handeln, weil höhere Dächer die innenliegenden Höfe zu sehr verschatten würden. Das Maß der vorhandenen Nutzung wird davon nicht berührt.

Städtebaulich fügt sich die geneigte Dachform besser in das Ortsbild ein. Der Stadtteil Ober-Eschbach ist aus einem dörflichen Ortskern entstanden, in dem Flachdächer immer ein Fremdkörper gewesen sind. Da auch in Zukunft in dem umgebenden Bereich die Wohnhäuser mit geneigten Dachformen errichtet werden, ist es nur sinnvoll, im Baugebiet "Steingritz" die Anpassung zu vollziehen. Die bereits durchgeführten Dachaufbauten beweisen den wohltuenden städtebaulich besseren Eindruck. Der als Flachdachsiedlung bebaute Bereich "Am Steingritz" hat keinesfalls eine architektonische Qualität, die man bewahren muß.

Der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung dienen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Diese Verfahren setzen den allgemeinen Nutzungs- und Gestaltungsrahmen fest für den Fall der baulichen Entwicklung. Sie enthalten keine Baudurchführungsverpflichtung. Der Gesetzgeber hat auch eine solche Verpflichtungsregelung nicht in den Katalog der Festsetzungen mitaufgenommen.

Die Anregung, vereinzelte Aufstockungsmaßnahmen in einer Reihenhauszeile für nicht zulässig zu erklären, wenn nicht alle Eigentümer in dieser Zeile ausdrücklich zustimmen, hat in dem hier zur Anwendung kommenden Verfahren keine Rechtsgrundlage. Auch entspricht es nicht dem Ziel der Planung. Eine solche Regelung wäre der Willkür des Einzelnen ausgesetzt und entbehrt der allgemein gültigen Handhabung. Nachbarrechtliche Konflikte, die im Einzelfall auftreten können, müssen der bauaufsichtlichen Regelung vorbehalten bleiben.

Die Überschreitung der Regelausnutzung nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung bei Ausführung eines Dachaufbaues trifft nur auf einen kleinen Teil der Reihenhausgrundstücke zu. Von den 51 Reihenhäusern, die noch keinen Dachaufbau haben, werden es nur 17 Fälle sein, deren Maß der Ausnutzung die Werte nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung bei einem Dachaufbau überschreiten. Davon betroffen sind die in der Mitte einer Reihenhauszeile liegenden Grundstücke. Damit das Gesamtbild einer Reihenhauszeile gewahrt bleibt, muß man die Überschreitung des Maßes der Ausnutzung der in der Mitte liegenden Grundstücke in Kauf nehmen. Da bei den bisherigen Fällen so verfahren wurde, wird aus Gründen der Gleichbehandlung die bisherige Praxis beibehalten.

Darüber hinaus werden aufgrund der Lage zu den U-Bahnstationen besondere städtebauliche Gründe geltend gemacht, die in dem Ziel der Regionalen Raumordnung liegen, verstärkt an den Linien des öffentl. Nahverkehrs Wohnraum anzubieten. Die Überschreitung des Maßes der Ausnutzung ist daher auch nach § 17 (10) BauNVO begründet und als Ausnahmefall in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mitaufgenommen worden.

Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind dadurch nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Erfahrung aus den bisherigen Anträgen handelt es sich in der Regel bei den Dachaufbauten um einen zusätzlichen Raum zur vorhandenen Wohnung. In einzelnen Fällen ist es auch möglich, Einliegerwohnungen zu schaffen. Unter Beachtung des Stellplatznachweises wurden hierfür auch Baugenehmigungen erteilt. Da beim bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis der Stellplätze mit ein Kriterium der Prüfung ist, ist von da aus auch die Kontrolle, ob eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird, gegeben. Die Stellplatzsituation stellt sich wie folgt dar:

Den 93 Reihenhäusern und 20 Gartenhofhäusern sind 146 Garagen und Stellplätze sowie 124 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zugeordnet. Das sind 270 Plätze für den ruhenden Verkehr, der von 113 Wohneinheiten verursacht wird. Dies ist eine reichliche Ausstattung für die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs. Darüber hinaus gibt es noch Möglichkeiten, auf den privaten Grundstücken Stellplätze anzuordnen. Die Befürchtungen, daß durch die Dachaufbauten die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs nicht befriedigt werden können, sind unbegründet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. In ausreichendem Maße sind Belichtungen, Besonnung und Belüftung gegeben.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Maßnahme nicht entgegen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes schreiben den Bestand fest. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten in bezug auf die überbaubare Fläche gegenüber dem Bestand sind nicht vorgesehen.

Bad Homburg v.d.Höhe, 20.08.1985

gez. Lotz

Stadtplanungsamt

gez. Weber

Stadtrat