

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Herrn
Helge Leutloff

**DS 1569/18 – Flachdachnutzung oberhalb von zulässigen Bebauungshöhen
Anfrage nach § 10 GeschO – öffentlich -**

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Leutloff,

Erfurt,

zu Ihrer Anfrage vom 27.07.2018 kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

- 1. Kann der Stadtrat diesbezüglich auf die zuständigen Genehmigungsbehörden (Bauaufsicht, Stadtplanungsamt etc.) Einfluss nehmen?*
- 2. Ist der Stadtrat gewillt, sich dieser Sache anzunehmen und eine Nutzung von Gründächern auch oberhalb der zulässigen Bebauungshöhe zu unterstützen und auch bei den Genehmigungsbehörden durchzusetzen?*

Die Tätigkeit als Bauaufsichtsbehörde ist nach § 57 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO eine Angelegenheit, die der Landeshauptstadt Erfurt als staatliche Aufgabe übertragen wurde. Bei der Bearbeitung von Angelegenheiten aus dem übertragenen Wirkungskreis nimmt ausschließlich der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt diese Aufgaben als staatliche Aufgabe im übertragenen Wirkungskreis (§ 29 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 ThürKO) wahr. Der Stadtrat sowie dessen Ausschüsse sind hierfür von Gesetzes wegen nicht zuständig.

Gemäß § 9 Abs.1 Geschäftsordnung für den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt und seiner Ausschüsse können nur Anfragen zu Sachverhalten gestellt werden, welche den eigenen Wirkungskreis und keine laufende Angelegenheit nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 ThürKO betreffen. Dies ist hier nicht der Fall.

Eine Erörterung der Sache ist nur im Rahmen der Frage zulässig, ob es sich um eine Materie aus dem eigenen Wirkungskreis handelt oder aus dem übertragenen Wirkungskreis.

Vor diesem Hintergrund habe ich Ihnen mitzuteilen, dass eine Einflussnahme des Stadtrates auf die Entscheidungen der zuständigen Genehmigungsbehörden ausgeschlossen ist.

Abweichend verhält es sich bei Entscheidungen i. R. d. Planungshoheit der Gemeinde. Hier kann der Stadtrat Planungsziele definieren. Erläuternd hierzu die Beantwortung der Frage 3.

3. Falls es seitens der Genehmigungsbehörde bzw. des Stadtrates negative Aussagen zur Genehmigung gibt, welche Gründe gibt es dafür?

Bei der Beantwortung dieser Frage sind verschiedene Aspekte von Planungs-, Sanierungs-, Bau- und Denkmalrecht zu betrachten.

Bewertung aus planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht (Allgemeines Städtebaurecht und Bauordnungsrecht)

Die Aufstellung von Bebauungsplänen liegt im Gegensatz zur planungsrechtlichen Bewertung der Zulässigkeit im unbeplanten Bereich im eigenen Wirkungskreis der Stadt. Über den Inhalt der Bebauungspläne entscheidet grundsätzlich der Stadtrat im Rahmen der Planungshoheit unter Würdigung aller bodenrechtlich relevanten Belange.

Im Rahmen der Abwägung ist dabei eine Vielzahl unterschiedlicher teils widerstreitender Aspekte zu berücksichtigen, die sich standortabhängig unterschiedlich darstellen können. Die Abwägung in dieser Frage kann nicht pauschal für das Stadtgebiet insgesamt vorweggenommen werden, sondern Bedarf der Prüfung unter Zugrundelegung der jeweiligen Situation.

Dabei können z.B. folgende Aspekte eine Rolle spielen:

- Die versiegelten Flächen der Dachterrassen konkurrieren mit den Flächen die einer Dachbegrünung zugeführt werden können. Aus stadtklimatischer Sicht ist oftmals ein möglichst hoher Anteil der Begrünung erforderlich.
- Nach der Rechtsprechung gehen von Dachterrassen gebäudegleiche Wirkungen aus, die im Einzelfall den nachbarlichen Wohnfrieden stören können.
- Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Schaffung wohnungsnaher Freiräume mit Bodenbezug mit der Möglichkeit der Pflanzung von Großgrün Priorität. Für nachgefragte wohnungszugeordnete Freiräume (Terrassen, Balkone, Loggien) stellen Dachterrassen keine adäquate Kompensation dar.

Im übertragenen Wirkungskreis sind bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Dachterrassen im nicht beplanten Innenbereich entsprechend der Einfügekriterien nach § 34 BauGB und nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften (die Dachterrasse ist eine zusätzliche Aufenthaltsebene – der Rettungsweg muss gesichert sein) Grenzen der Zulässigkeit durch die Bestandssituation gesetzt.

- Dachterrassen gehen regelmäßig mit erheblichen baulichen Anlagen einher (Absturzsicherungen, Windschutz- und Verschattungseinrichtungen, Ausgangsbauwerke). Das kann Auswirkungen auf Abstandsflächen (§6 ThürBO), Attikahöhen und das Maß der baulichen Nutzung haben, zum Beispiel lösen Dachterrassen auf Grenzgaragen Abstandsflächen aus. Aufgrund des atypischen Vollgeschossbegriffes in § 92 Abs. 2 ThürBO können schon geringfügige Staffelgeschosse formal zu einer Vollgeschossüberschreitung oder einer Überschreitung der oftmals ausgereizten zulässigen Geschossflächenzahl führen.
- In sensiblen Bereichen können Dachterrassen auf einsehbar Dächern eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft (hier Verunstaltung nach §9 ThürBO) nach sich ziehen.

Bewertung aus sanierungsrechtlicher Sicht (Besonderes Städtebaurecht)

Im Stadtgebiet Erfurt gibt es mehrere Sanierungsgebiete und Erhaltungssatzungsgebiete. Diese wurden mit der Zustimmung des Stadtrates beschlossen und deren Inhalte definiert.

Bei diesen Gebieten handelt es sich um unterschiedlich strukturierte Bebauungsformen und –höhen, mit meist kleinteiliger Struktur. Diese Bestandsgebäude werden, besonders an den Blockrändern, von geneigten Dachflächen geprägt. Für den Bereich der Altstadt wurde die Stadtverwaltung Erfurt mit dem Erhalt der städtebaulichen Gesamtanlage beauftragt, wozu auch die Dachlandschaft gehört.

Auch die Gründerzeitgebiete werden durch Satteldächer geprägt. Diese Dachräume stellen ein großes Potential bei der Wohnraumerweiterung dar, erzeugen keinen höheren Versiegelungsgrad des Stadtraumes und werden von den Hausbesitzern gern als kostengünstige Erweiterungsflächen genutzt. Trotz der Möglichkeiten von Rückbauten solcher Gebäude, z.B. im Sanierungsgebiet Auenstraße, gab es von Hauseigentümern bisher nie einen Antrag auf vorhandene Kubaturen zu verzichten und diese zurückzubauen.

Die zum großen Teil heterogene Bebauung in den Blockinnenbereichen besitzt auch grenzständige Seitenflügel und ehemals gewerblich genutzte Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern.

Ein wesentliches Ziel der Sanierung ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Mikroklimas. Um dies zu erreichen gibt es die Sanierungsziele und die tangierenden Satzungen, wie die Begrünungssatzung. Damit können seit über 25 Jahren Höfe mit einer angemessenen Aufenthaltsqualität versehen werden und Flachdächer begrünt werden. Eine Dachbegrünung wird immer dann angestrebt wenn der Überbauungsgrad der Grundstücke besonders hoch ist.

Die Nutzung der Flachdächer erfolgt in den Bereichen von vorhandenen Baustrukturen in den Sanierungsgebieten immer zu Gunsten einzelner Wohnungseinheiten. Dies ergibt sich aus der kleinteiligen Gebäudestruktur, ihrer Lage an der Grundstücksgrenze und der privaten Eigentumsformen der Wohneinheiten. Da die rückwärtigen Gebäude in der Regel eine niedrigere Geschossigkeit, gegenüber dem Hauptgebäude besitzen und meist an die Hauptgebäude angrenzen, ist die Nutzung solcher Dachflächen in der Regel der angrenzenden Wohnung zugeordnet. Eine gemeinschaftliche Nutzung wird bisher nicht nachgefragt, was sicher auch an der Wohneigentumsentwicklung sowie der Projektentwicklung und Vermarktung durch Privatinvestoren liegt.

Eine unterschiedliche Behandlung der Genehmigungsfähigkeit solcher Nutzflächen, auch in den Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebieten, lässt sich nicht am Personenkreis, der zu nutzenden Flächen festmachen.

Bewertung aus denkmalrechtlicher Sicht (Landesdenkmalrecht)

Die Belange des Denkmalschutzes können durch Dachnutzungen und -aufbauten erheblich betroffen sein. Dachnutzungen bewirken oft bauliche Veränderungen von Dächern, wie z.B. durch Gaupen, Dachaustritte, Dachflächenfenster, Dachterrassen, weitere Dachaufbauten. Deshalb bedürfen alle baulichen Veränderungen bei Kulturdenkmalen am und auf dem Dach einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Dabei dürfen Kulturdenkmale, wie die denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage Altstadt, denkmalgeschützte Ensembles und Einzeldenkmale im Stadtgebiet Erfurt und ihre unmittelbare Umgebung, durch Dachaufbauten nicht beeinträchtigt werden.

Anträge zu Dachaufbauten werden durch die Untere Denkmalbehörde entsprechend geprüft und müssen bei einer Beeinträchtigung des Wesens, der überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Kulturdenkmals oder seiner Umgebung versagt werden.

Sehr geehrter Herr Leutloff, die Stadtratssitzung findet am 5. September 2018 um 17.00 Uhr im Ratssitzungssaal statt. Sie haben während der Sitzung die Gelegenheit, zwei sachliche Nachfragen zu stellen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 18. Oktober 2017 wurde die Möglichkeit geschaffen, dass Ihre Nachfragen im Internet akustisch live übertragen (Live Stream) und bis zur nächsten Stadtratssitzung durch die Mediengruppe Thüringen gespeichert werden. Voraussetzung ist, Sie stimmen dieser Übertragung bis zum Freitag vor der Stadtratssitzung zu. Sollte der Wunsch einer Übertragung bestehen, so nehmen Sie bitte Kontakt mit der Bürgerbeauftragten auf.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Bausewein