

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 09.05.2016

Drucksache Nr. **2016/102**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 20.04.2016
Aktenzeichen 632.22
Mitwirkung

Baurechtliche Entscheidung: Voranfrage: Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Schillerstraße 6

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme

Sachdarstellung

Der Bauherr stellte im Januar 2016 eine Bauvoranfrage mit folgenden Fragen:

1. Ist die Überschreitung des Baufensters zulässig?
2. Ist die Gebäudehöhe zulässig?
3. Ist die Dachform zulässig?
4. Sind die Tiefgarage und ihre Zufahrt zulässig?
5. Ist ein Außenpool von etwa 3 m x 16 m Größe zwischen dem Neubau und dem Gebäude Bahnhofstraße 24 bauplanungsrechtlich zulässig?
6. Darf eine Stützmauer in der Höhe des Sockelgeschosses beibehalten werden?

Zu den einzelnen Fragen:

1. Der Bebauungsplan sieht zwei Baukörper mit unterschiedlichen Firstrichtungen vor, das Baufenster beträgt etwa 300 m². Geplant ist ein nahezu quadratischer Baukörper mit etwa 250 m² Grundfläche. Das Baufenster wird nach Norden um bis zu 2,8 m, nach Süden um bis zu 0,4 m und nach Westen um bis zu 0,8 m überschritten.

Der nördliche Nachbar hat Bedenken gegen die Überschreitung des Baufensters mitgeteilt. Ob die hintere Baugrenze nachbarschützend ist, hängt von den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans und dem städtebaulichen Zweck der Festsetzung ab. Hier soll das Baufenster die lockere Villenbebauung festschreiben, nicht aber dem Hinterlieger ein freieres Wohngefühl oder eine bessere Besonnung und Belüftung gewährleisten. Die Festsetzung ist daher nicht als nachbarschützend einzustufen. Der Bebauungsplan stuft das Baufenster als Grundzug der Planung ein. Die beabsichtigte Überschreitung erscheint aber städtebaulich vertretbar, so dass eine Befreiung denkbar ist.

2. Laut Bebauungsplan sind freistehende Neubauten in den Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Bebauung anzugleichen, d. h. zwischen der angrenzenden bestehenden Bebauung ist zu mitteln. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist nicht klar geregelt; für andere Gebiete erwähnt der Bebauungsplan die Erdgeschossfußbodenhöhe und die absolute Höhe über Normal Null (NN). Hier erscheint es sinnvoll, die absolute Höhe als Bezugspunkt zu wählen. Die Höhe über dem Gelände erwähnt der Bebauungsplan nicht. Der Bebauungsplan stuft die Gebäudehöhe als Grundzug der Planung ein.

Bei einem Flachdach wie hier geplant sind Trauf- und Firsthöhe gleich. Die Traufhöhe des Nachbargebäudes Bahnhofstraße 24 beträgt etwa 576,50 m über NN, diejenige des Nachbargebäudes Schillerstraße 2 ist unbekannt, da das Gebäude aber viel näher am Niveau der Schillerstraße liegt, ist die absolute Höhe deutlich niedriger, siehe Modellfoto.

Geplant ist eine Trauf- und Firsthöhe von 576,10 m über NN.

Ein Nachbar hat Bedenken, dass der Neubau höher als der vorhandene Baukörper werde. Dies solle vermieden werden. Das abzubrechende Gebäude hat eine Traufhöhe von etwa 574,30 m über NN und eine Firsthöhe von etwa 580,70 m über NN. Die künftige Traufhöhe ist also höher als bisher, die künftige Firsthöhe ist deutlich niedriger.

Das Baufenster des Vorhabengrundstücks liegt wesentlich höher am Hang als das Baufenster für das Grundstück Schillerstraße 2. Daher würde hier die vom Bebauungsplan allgemein vorgesehene Mittelung der Gebäudehöhe zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 24 und Schillerstraße 2 zu einem Ergebnis führen, das nicht Sinn und Zweck des Bebauungsplans sein kann. Im Wege der Befreiung soll daher auf die Mittelung verzichtet werden und die angrenzende Bebauung als höchstzulässiges Maß genommen werden. Dann ist die Gebäudehöhe zulässig.

3. Der Bebauungsplan schreibt für dieses Grundstück ein gleichwinkliges Satteldach mit 35 bis 48° Dachneigung vor, dies ist laut Bebauungsplan ein Grundzug der Planung. Geplant ist ein Flachdach. Die beiden Nachbargebäude, Bahnhofstraße 24 und Schillerstraße 2, sind Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz.

Ein Nachbar richtet sich gegen die „kastenförmige Bauweise“, die nicht zum Baustil der Nebenhäuser passe. Der moderne Baukomplex mache einen sehr wuchtigen Eindruck.

Das Landesdenkmalamt nimmt zur Dachform wie folgt Stellung:

Schaut man sich das Gebiet an, wird deutlich, dass es sich bei den Gebäuden Schillerstraße 6 und Bahnhofstraße 24 um reine Solitärbauten handelt, die in ihrer Lage wenig Bezug zur Altstadt oder ihrer Umgebung aufbauen. Anders sieht es ab dem Gebäude Schillerstraße 2 und im weiteren Verlauf der Gegenbaurstraße aus. Hier orientieren sich die Gebäude in gleichmäßiger Reihung direkt am Straßenverlauf und an der vorderen Grundstücksgrenze. Ab den beiden betroffenen Gebäuden wird die städtebauliche Körnung lockerer und individueller. Hier entstanden Bauten, die in der damaligen zeitgenössischen Architektursprache individuelle Lösungen für das betroffene Grundstück fanden. Aus Sicht der Denkmalpflege ist daher bei einem Neubau auf diesem konkreten Grundstück nicht die Dachform entscheidend, sondern vielmehr die Lage und Ausdehnung (Grundfläche und Höhe) des Gebäudes auf dem Grundstück zur Wahrung des Charakters des Gebietes ausschlaggebend. Das haben die Architekten bei der Planung berücksichtigt und ihrerseits eine Antwort in zeitgenössischer Architektursprache für die Situation gefunden.

Aufgrund der Belange des Denkmalschutzes hält die Stadtverwaltung in diesem

Ausnahmefall eine Befreiung von der Dachform für möglich.

4. Die Tiefgaragenzufahrt liegt außerhalb des Baufensters und innerhalb der Fläche des Anbauverbots, in der bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Je Gebäude ist nur eine maximal 6,0 m breite Zufahrt zulässig.

Tiefbauamt und Ordnungsamt weisen darauf hin, dass der Fahrradverkehr in der Schillerstraße entgegen der Einbahnstraße zugelassen wird. Aus Verkehrssicherheitsgründen sollte die Zufahrt daher senkrecht zur Straße erfolgen. Der Bauherr hat sich mit einer Zufahrt im 90°-Winkel einverstanden erklärt. Eine Breite von 6,0 m ist dann einhaltbar.

Gegen die Tiefgaragenzufahrt in der Anbauverbotsfläche bestehen keine Bedenken.

5. Der Außenpool erstreckt sich auf den Grundstücken Bahnhofstraße 24 und Schillerstraße 6. Durch eine Baulast, die der Eigentümer übernimmt, können die beiden Grundstücke baurechtlich als Einheit betrachtet werden.

Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters bis zu einer Größe von 25 m³ zulässig. Das angegebene Volumen soll den umbauten Raum begrenzen. Der Pool ist unterirdisch; auch bei einer Grundfläche von 48 m² wird er weniger in Erscheinung treten als ein Gebäude mit 25 m³ Rauminhalt. Eine Befreiung erscheint daher möglich.

6. Stützmauern zur Terrassierung des Hanggeländes sind laut Bebauungsplan parallel zu den Höhenlinien zulässig und dürfen je Stützmauer das Maß von 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Sie sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die bestehende Stützmauer zwischen Straße und Gebäude Schillerstraße 6 hat etwa eine Geschosshöhe, sie ist durch Bäume, Büsche bzw. Kletterpflanzen größtenteils begrünt.

Es bestehen keine Bedenken, zwischen Straße und Gebäude wieder eine Stützmauer in Höhe eines Geschosses zu errichten; eine Befreiung erscheint möglich. Eine Begrünung der Stützmauer ist wünschenswert; dies kann im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Aus Sicht der Stadtverwaltung kann der Bauvorbescheid erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Lageplan

Lageplan mit den Festsetzungen des Bebauungsplans

Ansicht Süd

Ansicht Ost

Modellfoto Ansicht Süd