

Datum: 25.06.2018
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauvoranfrage
 Steinäcker- / Weinbergstraße, Flst. 2486
 - Errichtung eines Wohngebäudes mit 38 Wohneinheiten**

Ausschuss für 10.07.2018 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

- Lageplan v. 14.06.2018, M verkleinert
- Grundriss UG v. 14.06.2018, M verkleinert
- Grundriss EG v. 14.06.2018, M verkleinert
- Grundriss 1.-3.OG v. 14.06.2018, M verkleinert
- Grundriss 4.OG v. 14.06.2018, M verkleinert
- Schnitt v. 14.06.2018, M verkleinert
- Ansicht Süd-Nord v. 14.06.2018, M verkleinert
- Ansicht Ost-West v. 14.06.2018, M verkleinert
- Perspektive Steinäckerstraße v. 14.06.2018, M verkleinert
- Planauszug BPL Steinäcker
- Textauszug BPL Steinäcker

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt:

Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinäcker“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob auf dem Flurstück 2486 (Steinäcker- / Weinbergstraße) ein Wohngebäude mit 38 Wohneinheiten realisiert werden kann.

Dazu ist es notwendig, dass vom Bauherrn bzw. Architekten konkrete Fragen zu Vorschriften, die eventuell dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen, gestellt werden. Die Beantwortung der von grundsätzlicher Bedeutung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens gestellten Fragen erspart sowohl dem Bauherrn wie auch der Genehmigungsbehörde den höheren Aufwand eines Bauantrages.

Der Antragsteller beantragt, folgenden Fragen zu prüfen und zu beantworten:

1. *Das Gebäude ist mit drei Vollgeschossen geplant. Das Dachgeschoss und das Hanggeschoss stellen entsprechend den Regelungen der LBO 1984 keine Vollgeschosse dar (Dachgeschoss kleiner als $\frac{3}{4}$ der BGF des darunterliegenden Vollgeschosses, Loggien sind nicht berücksichtigt / Hanggeschoss ragt im Mittel weniger als 1,40 m über das neue Gelände / TG komplett unter Gelände, nur die Zufahrt ist sichtbar). Kann dieser Ansatz so mitgetragen werden?*

Der maßgebende Bebauungsplan „Steinäcker“, rechtskräftig seit 18.10.1991, setzt eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und Höhenbeschränkung fest. Die Beurteilung, ob das Dach- und Hanggeschoss keine Vollgeschosse sind, trifft die Baurechtsbehörde. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2. *Kann die EFH ohne Höhenversätze einheitlich mit 318,50 m geplant werden?*

Da das geplante Gebäude trotz der einheitlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die außerdem noch 0,50 bzw. 1,00 m über der festgesetzten EFH liegt, die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreitet, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

3. *Kann statt des im B-Plan geforderten geneigten Daches ein Gebäude mit Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach befürwortet werden? Die geplante Attikahöhe des Hauptbaukörpers bzw. die Höhe der Umwehrung überschreitet die zulässige Traufhöhe, die absolute Gebäudehöhe liegt aber unter der zulässigen Firsthöhe (siehe Eintragungen im Schnitt). Kann dieser Ansatz so mitgetragen werden?*

Das geplante Wohnhaus entspricht mit seiner klar strukturierten Form und Gestaltung der heutigen Architektur und fügt sich in die vorhandene Bebauung ein. Das begrünte Flachdach ist zudem ein ökologischer Ausgleich für die überbaute Fläche. Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Ansatz mitgetragen werden.

4. *Der B-Plan ist aus dem Jahre 1990. Die zu diesem Zeitpunkt gültige LBO 1984 enthält keine Forderungen hinsichtlich barrierefrei erreichbarer Wohnungen und Schaffung von Fahrradstellplätzen. Kann somit ohne diese Anforderungen geplant werden?*

Zu dieser Frage wird von Seiten der Gemeinde keine Stellung genommen, da hier ausschließlich das Baurecht betroffen ist.

5. *Der Flächenanteil der über das Gebäude hinausragenden TG-Flächen liegt bei ca. 45% der Fläche des Hauptbaukörpers, zulässig sind laut B-Plan 40%. Alle notwendigen Stellplätze sind laut aktueller Planung in der TG untergebracht, offene Stellplätze sind derzeit nicht vorgesehen. Kann die geringfügige Überschreitung toleriert werden?*

Im maßgebenden Bebauungsplan „Steinäcker“ ist fast die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 2486 als „Fläche für Tiefgarage und Gemeinschaftsstellplätze“ ausgewiesen. Die angesprochene Festsetzung bezieht sich auf die Dachgestaltung und Dachaufbauten.

Mit der geplanten Tiefgarage (TG) liegt keine Überschreitung vor.

Aus städtebaulicher Sicht und auch in Anbetracht der angespannten Parkierungssituation wäre es sogar wünschenswert, wenn die Tiefgarage vergrößert und mehr als die notwendigen Stellplätze (SOLL 38 / IST 40) geschaffen werden könnten.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, der vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.