

Sitzungsvorlage

Nummer: 20/2015 ö

TOP: 1.1 ö

Sitzung am: 02.02.2015

Technischer Ausschuss

Bearbeiter: Frau Dörner

Bausachen

Neubau von drei Mehrfamilienhäusern

Kirchheimer Straße 27-31, Flst. 114

Bauherr: Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co.KG

Anlagen: werden nachgereicht

I. Antrag

Dem Vorhaben wird das Einvernehmen erteilt.

II. Begründung

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

30 BauGB

§ 33 BauGB

§ 34 BauGB

§ 35 BauGB

Bebauungsplan „Nördlich der Oberen Straße“

Art der Befreiungen: - Überdachter Stellplatz für Forum Altern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Länge des Vorbaus (Gebäude A) auf der Ostseite
- Gesamtlänge der Dachaufbauten (Gebäude A)
- Überschreitung der GRZ II

Art der Ausnahme: - Abgrabung im Bereich der Tiefgarage zum Grundstück Kirchheimer Straße 25

Auf dem Grundstück Kirchheimer Straße 27-31, Flst. 114, ist der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (28 Wohnungen) geplant. Es sind insgesamt 38 Tiefgaragenstellplätze, 6 oberirdische Stellplätze sowie ein überdachter Stellplatz vorgesehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich der Oberen Straße“.

Folgende Befreiungen wurden beantragt:

Überdachter Stellplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:

Im November 2014 wurde die Planung des Zufahrtsbereichs mit 5 Stellplätzen und einem überdachten Stellplatz im Bereich der Gebäude 29 und 31 abgestimmt. Ein Baufenster für den überdachten Stellplatz für Forum Altern wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die weiteren Planungen haben ergeben, dass in diesem Bereich oberirdisch 6 Stellplätze angeordnet werden müssen. Dies führt zu einer geringfügigen Verschiebung des überdachten Stellplatzes. Aus Sicht der Verwaltung kann der beantragten Befreiung das Einvernehmen erteilt werden.

Gesamtlänge der Dachaufbauten:

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten max. 45 % der Gebäudelänge betragen. Die geplanten Dachaufbauten im Gebäude Kirchheimer Straße 27 sind zum Innenbereich des Quartiers orientiert. Sie dienen dazu, den Wohnbereich der Dachwohnungen mit den Dachterrassen zu verbinden. Die Länge der Gauben beträgt ca. 62 % der Firstlänge des Gebäudes. Sie sind gegenüber dem vorgelagerten Flachdachbereich in der Bautiefe und auch seitlich stark zurückgesetzt. In der Ansicht West wurde von der Verwaltung der Unterschied zwischen 45 % und 62 % der Gebäudelänge dargestellt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Länge der Dachaufbauten, bei dieser Dachlänge von immerhin 29,88 m, städtebaulich verträglich. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Länge des Vorbaus auf der Ostseite:

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Vorbauten auf der Ostseite des Gebäudes max. 1/3 (33,3 %) der Gebäudelänge betragen. In den vorgelegten Planunterlagen beträgt die Länge des Vorbaus 37,8 % der Gebäudelänge. Diese Gebäudelänge bezieht sich auf die beiden oberhalb des Straßenniveaus schwebenden Geschosse. Das Erdgeschoss ist arkadenartig ausgebildet, der Vorbau ist hier nur sehr gering ausgeprägt. Der schwebende Baukörper ist in seiner Länge durch die Südost-Loggien aufgelockert. Es handelt sich um einen gegliederten und differenzierten Baukörper. Der Vorbau fügt sich, auch wenn die vorgegebene Länge geringfügig überschritten ist, gut proportioniert in den Gesamtbaukörper und die Straßenfront ein. In der Ansicht Ost wurde von der Verwaltung die Auswirkung dieser geringfügigen Überschreitung dargestellt. Das Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Überschreitung der GRZ II:

Die GRZ II überschreitet den Wert von 0,6. Dies ist mit der Größe der notwendigen Tiefgarage zu begründen. Außerdem werden über den Fahrweg auf dem Baugrundstück auch andere Grundstücke erschlossen (siehe Geh- und Fahrrecht im Lageplan), wodurch eine größere versiegelte Fläche notwendig wird. Für die beantragte Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen erteilt werden.

Folgende Ausnahme wurde beantragt:

Abgrabungen im Bereich der Tiefgarage:

Laut den Festsetzungen sind Abgrabungen bis max. 1 m zulässig und Stützmauern können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Für das Bauvorhaben ist eine Tiefgarage mit insg. 38 Stellplätzen geplant. Bei der Ausführung einer Tiefgaragenabfahrt lassen sich Abgrabungen von mehr als 1 m nicht vermeiden. Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.