

# Beschlussvorlage

Amt für Stadtplanung und Baurecht  
Vorlage-Nr.: 2021/0026

| Beratungsfolge           | Datum      | Sitzungsform |
|--------------------------|------------|--------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 15.03.2021 | öffentlich   |

## Information zur Kenntnis: Bauvoranfrage zum Abbruch bestehender Wohnbebauung mit anschließendem Neubau eines Wohnhauses mit ca. 5 Wohneinheiten in Laupheim Lange Straße / Staudesgässle

### Kurzfassung:

Information nach § 9, Abs.3 der Hauptsatzung der Stadt Laupheim.

### Beschlussvorschlag:

Die Bauvoranfrage wird zur Kenntnis genommen.

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein |   |  |   |
| <input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag  |   | <input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand  |   |
| <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt   |   | <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt      |   |
| Betrag einmalig:  |   | Betrag einmalig:                             |   |
| Betrag Folgejahre:  |   | Betrag Folgejahr                             |   |
|   |   | Abschreibung:                                |   |
|   |   | Betrag Folgejahr:                            |   |
|   |   | Investitions-Nr.:                            |   |
| Kostenstelle:   |   | Kostenstelle:                                |   |
| Kostenträger:   |   | Kostenträger:                                |   |
| Sachkonto:  |   | Sachkonto:                                   |   |
| <input type="checkbox"/> überplanmäßig  | <input type="checkbox"/> außerplanmäßig | <input type="checkbox"/> überplanmäßig       | <input type="checkbox"/> außerplanmäßig |
| Mittelübertragung   |   | Mittelübertragung                            |   |
| Budget:   |   | Budget:                                      |   |
| <input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:  |   | voraussichtl. Höhe:                          |   |
| <input type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich  |   |  |   |
| <b>Personalmehraufwand:</b>   |   | <b>Zusätzliche Personalstellen:</b>          |   |
| <input type="checkbox"/> Ja   |   | <input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nein  |   | <input checked="" type="checkbox"/> Nein     |   |
| <b>Gäste/Sachverständige/r:</b>   |   |  |   |
|   |   | <input type="checkbox"/> Ja                  |   |
|   |   | <input checked="" type="checkbox"/> Nein     |   |
| Name und Firma:   |   |  |   |
| Einladung durch:  |   |  |   |

| Name   | Datum      | Zustimmung | Vorgängerbeschlüsse |                  |           |
|--|------------|------------|---------------------|------------------|-----------|
|  |            |            | Datum               | Gremium/ Vorlage | Beschluss |
| Thomas Echtle  | 10.02.2021 | Zustimmung |                     |                  |           |
| Elena Breymaier  | 12.02.2021 | Zustimmung |                     |                  |           |
| Eva-Britta Wind  | 10.02.2021 | Zustimmung |                     |                  |           |
|  |            |            |                     |                  |           |
| Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen. |            |            |                     |                  |           |

## Sachdarstellung:

Eingang Antrag: 28.09.2020

Vollständigkeit gem. § 54, Abs.2 LBO: 28.01.2021 – Mitteilung an Bauherr bei Erstellung der Vorlage in Bearbeitung.

Bauherr: Privatperson aus 88487 Mietingen

Baugrundstück: Lange Str. 56/2, 56/3 und 56/4 in 88471 Laupheim, Flst'e. 492/3, 493/3, 493/4, 493/5

Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück dem „unbeplanten Innenbereich“ nach § 34, Abs.1 BauGB zuzuordnen. Die Lange Straße wie auch das Staudesgässle sind im maßgeblichen Bereich überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Im Verlauf der Langen Straße bestehen auch mehrgeschossige Wohngebäude, teilweise mit Ladengeschäften im EG. Südlich wurde die Halle des Reitvereins abgebrochen anstelle derer eine neue Sporthalle tritt. Entsprechend der Umgebung kann von einer uneinheitlichen Bauweise ausgegangen werden, bei der sowohl offene, wie auch grenzständige Gebäude ohne seitliche Grenzabstände vorhanden sind.

Bauvorhaben: Voranfrage zur Klärung der Einzelfragen ob:

1. die Bebauung der Grundstücke mit einem Wohnhaus mit ca. 5 Wohneinheiten möglich ist
2. die Dachform Flach- oder Pultdach möglich ist
3. die Gebäudehöhe (Trauf-, First-, Attika) möglich ist

Die untere Baurechtsbehörde prüft hierbei alle öffentlich-rechtlichen sowie nachbarschützenden Belange, die im Hinblick auf die Fragen 1.-3. berührt sein können.

Die Wohnhausgruppe in der Lange Str. 56/2-4 soll abgebrochen werden. Auf den drei Parzellen sowie auf dem angrenzenden, derzeit unbebauten Flst. 493/3 soll ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus entstehen. Die überbaute Grundfläche beträgt insgesamt ca. 170 m<sup>2</sup>. Die Zufahrt erfolgt nach Angaben des Planers aufgrund der günstigeren Topographie über das Staudesgässle.

Das Hauptgebäude trägt ein Satteldach mit 40° Neigung. Im Dach befinden sich beiderseits Gauben, deren Länge anhand der derzeitigen Entwürfe nicht ablesbar ist. Ein untergeordneter Flachdachvorbau ragt auf der Südseite etwa 2,50 m zweigeschossig vor das Hauptgebäude. Für die Beurteilung wurden ein Lageplan und eine Straßenansicht eingereicht.

Stellplätze: Die Anzahl der Stellplätze ist nicht Gegenstand der Bauvoranfrage – bei etwa 5 Wohneinheiten jedoch voraussichtlich vorschriftsmäßig realisierbar.

Fachbehörden: Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange ergab keine Einwendungen. Das Stadtplanungsamt ein extensiv begrüntes Dach zur Kompensierung der Grundflächenversiegelung vor. Die Feuerwehr wies auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Löschwasserversorgung hin.

Außerhalb der öffentlich-rechtlichen Anhörung lag der Entwurf im Februar 2021 dem Gestaltungsbeirat vor. Die Beiräte begrüßten die angestrebte Neubebauung,

wünschten jedoch in Bezug auf die Höhenentwicklung Richtung Staudesgässle eine Staffelung des Baukörpers sowie insgesamt eine schlankere Proportionierung. Ebenfalls wurde eine sichtbare Adressbildung unter Einbeziehung des vorhandenen Wegekreuz-Denkmal angeregt.

Nachbarn: Gegen das Vorhaben lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage keine nachbarlichen Einwendungen vor. Ggf. wird nachberichtet.

Beurteilung  
der

Bauverwaltung: Die vier zu beachtenden Faktoren des § 34, Abs.1 BauGB wurden auf das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung geprüft – Als Bezugsgebäude, welche die maßgebliche näheren Umgebung prägen, wurden insbesondere die Wohnhäuser Staudesgässle 56/5 sowie Lange Straße 52 und 58/1 herangezogen:

1. Art der baulichen Nutzung:

Mit der Bauvoranfrage wird der Neubau eines Wohnhauses begehrt. Die Nutzungsart „Wohnen“ herrscht in der maßgeblichen Umgebung ganz eindeutig vor, weshalb kein Widerspruch festzustellen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Nach Abstimmung zwischen unterer Baurechtsbehörde, Planer und Bauherrschaft wurden mit dem vorliegenden Entwurf die zuvor favorisierten Dachformen Pult- und Flachdach zugunsten des dargestellten Satteldaches mit 40° Neigung aufgegeben. Insofern ist über die Frage der Dachform (Pult oder Flach) nicht mehr zu entscheiden. Der untergeordnete Anbau tritt optisch hinter das langgestreckte Satteldach zurück. Das beantragte Gebäude besitzt neben einem UG zwei erkennbare Vollgeschosse sowie ein ausgebauter Dach mit Gauben. Die im Vergleich zum Nachbargebäude Lange Str. 58/1 etwa 0,60m höhere Traufe löst, ebenso wie der beschriebene Flachdachannex keine städtebaulichen Spannungen aus. Die Grundflächenzahl – also der zulässige Anteil an Grundfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt sein darf, steht gemäß Lageplan nicht im Widerspruch zur Überbauung der Umgebung.

3. Bauweise:

Das Gebäude steht nahezu grenzständig an der Langen Straße bzw. am Staudesgässle an. Zusätzlich wird erneut an das bestehende Gebäude im Staudesgässle 56/5 angebaut. Diese geschlossene Bauweise lässt sich aus der Umgebung ortstypisch zwar ableiten, gleichwohl wird im Bauvorbescheid darauf hingewiesen, dass die nachbarschützenden Faktoren Belichtung und Belüftung sowie der öffentlich-rechtliche Brandschutz für das Gebäude Staudesgässle 56/5, einzuhalten ist.

4. Überbaute Grundstücksfläche:

Aus dem Bebauungsplan „Gemeindeverbindungsstraße Laupheim-Baustetten“ mit Rechtskraft vom 27.08.1977 resultiert eine Baulinie. Diese Baulinie wird mit dem direkten Anbau des Gebäudes an die Lange Straße bzw. ans Staudesgässle berücksichtigt.

Fazit:

Zu Frage 1. Die Bebauung mit einem Wohnhaus mit ca. 5 Wohneinheiten ist möglich.

Zu Frage 2. Ist aufgrund der aktualisierten Dachform nicht mehr Gegenstand der Anfrage.

Zu Frage 3. Die Gebäudehöhe, (Trauf- und Firsthöhe) fügt sich in die maßgeblich vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Die Bauverwaltung wird die Bauvoranfrage insgesamt positiv bescheiden.

**Anlagen:**

Luftbild

Lageplan

Ansichten Lange Straße - Staudesgässle