

Beschlussvorlage

Amt für Stadtplanung und Baurecht
Vorlage-Nr.: 2021/0027

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bau- und Umweltausschuss	15.03.2021	öffentlich

Information zur Kenntnis: Bauvoranfrage zum Abbruch der bestehenden Bebauung und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Laupheim, Pfeifferstraße 29

Kurzfassung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Bauvoranfrage wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen: <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			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		<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	24.02.2021	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	23.02.2021	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Eingang Antrag: 27.11.2020

Vollständigkeit gem.
§ 54, Abs.2 LBO: 13.12.2020

Bauherr: Juristische Person aus 88471 Laupheim

Baugrundstück: Pfeifferstraße 29, 88471 Laupheim
Das bestehende Wohngebäude, um 1900 als Ökonomiegebäude errichtet, soll abgebrochen werden. Mit der Bauvoranfrage wird die Möglichkeit der Bebauung mit einem viergeschossigen Wohnhaus angefragt.
Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück dem „unbeplanten Innenbereich“ nach § 34, Abs.1 BauGB zuzuordnen.

Bauvorhaben: Gegenstand des Antrags ist die Prüfung, ob ein viergeschossiges Wohnhaus mit Flachdach auf dem Grundstück errichtet werden kann. Weiterhin wird angefragt, ob in Teilbereichen eine Unterschreitung der Abstandsfläche auf den Faktor 0,3 (statt 0,4) sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 möglich sind.
Der projektierte Baukörper erstreckt sich über eine Länge von ca. 40m und eine Breite von ca. 12m über das Grundstück. Das Gebäude wird mit Staffelgeschoss und Flachdach dargestellt und weist eine Gesamthöhe von ca. 13m auf.

Stellplätze: Stellplätze bzw. eine Tiefgaragenzufahrt sind nicht Gegenstand der Anfrage. Diese sind in ausreichender Anzahl im späteren Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Fachbehörden: Die Anhörung der Fachbehörden ergab keine grundsätzlichen Bedenken jedoch vereinzelte Hinweise und Auflagen:
Das städtische Tiefbauamt empfiehlt die Einleitung des Oberflächenwasser in eine Zisterne bzw. die oberflächige Versickerung um die Kanalisation zu entlasten – Auf vollständige/geschlossene Versiegelung/Pflasterung sollte verzichtet werden. Das Stadtplanungsamt empfiehlt als Ausgleich für die entfallende Vegetation eine extensive Flachdachbegrünung. Nach Angaben der Bauherrschaft befindet sich auf dem Baugrundstück ein durch die städtische Satzung geschützter Baum. Sollte dieser Baum durch die Baumaßnahme entfallen müssen, wäre er entsprechend seiner Wertigkeit auszugleichen und dieser Ausgleich plausibel nachzuweisen.
Eine Stellungnahme der Feuerwehr war aufgrund der Unterlagen noch nicht möglich.

Nachbarn: Gegen das Vorhaben lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage nachbarliche Einwendungen vor. Diese betreffen insbesondere die aus den Planunterlagen ersichtliche Höhe des dargestellten Gebäudekörpers, die Abstände zum Wohngebäude in der Pfeifferstraße 31 sowie die überbaute Grundfläche.

Beurteilung
der

Bauverwaltung: Die vier zu beachtenden Faktoren des § 34, Abs.1 BauGB wurden auf das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung geprüft:

1. Art der baulichen Nutzung:

Die beantragte Wohnnutzung lässt sich aus der vorhandenen Umgebung, die innerstädtisch geprägt ist, ableiten und entspricht der landesweit angestrebten Wohnverdichtung im Innenbereich.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die vom Antragssteller genannten Werte hinsichtlich der Grundflächenzahl (0,6) und der Geschossflächenzahl (1,6) sind wegen des hier gültigen „Einfügegebotes“ nicht verbindlich anzusetzen, sondern werden behelfsweise zur besseren Orientierung genutzt. Grundsätzlich ist zulässig, was nicht aus dem vorhandenen Rahmen fällt oder nachbarrechtlich rücksichtslos ist.

Vorbehaltlich der späteren Planung mit Nebenanlagen ist nach dem vorgelegten Lageplan erkennbar, dass sich das Vorhaben in Bezug auf die überbaute Grundfläche in die vorhandene Umgebung einfügt. Abschließend kann dies jedoch erst im Bauantragsverfahren nach Vorlage entsprechender Berechnungen gesagt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwegungen und möglicherweise oberirdische Stellplätze noch hinzutreten können. Eine Überbauung einschließlich erforderlicher Nebenanlagen, die sich über ca. 60% des Grundstückes erstreckt (und damit die angefragte GRZ 0,6 abbildet), fügt sich in die vorhandene Umgebung nach baurechtlicher Bewertung ein. Im Hinblick auf die angefragte Geschossflächenzahl und die in der Umgebung bereits vorhandenen Wohngebäude (Nr. 30-36 und 31) gilt ebenfalls, dass sich durch das angefragte Vorhaben kein Widerspruch ergibt.

Die Gebäudehöhe, hier aufgrund des dargestellten Flachdaches als absolute Höhe zu bewerten, orientiert sich insbesondere am angrenzenden Mehrfamilien-Wohnhaus Nr. 31, dessen Pultdach dasselbe Höhenniveau aufweist. Grundsätzlich fügen sich die Gebäudehöhe und damit verbunden die vier angefragten Vollgeschosse in die Umgebung ein.

3. Bauweise:

Die angefragte Abstandsreduzierung auf den Faktor 0,3 ist wie die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl als Orientierungswert zu verstehen. Im maßgeblichen Bereich muss sich die Abstandsfläche aus der Umgebung ableiten und wird im Übrigen allgemein mit dem Faktor 0,4 (Wandhöhe x 0,4) ermittelt. Dabei darf eine Unterschreitung gegenüber den Angrenzern nicht rücksichtslos sein.

Das Vorhaben wird in offener Bauweise errichtet. Die Bauweise der Umgebung ist neben vereinzelt Abstandsunterschreitungen überwiegend offen. Das abzubrechende Gebäude hält auf der **Nordost**-Seite den erforderlichen Grenzabstand nicht ein. Aus Sicht der unteren Baurechtsbehörde kann dieser Umstand eine Abweichung zugunsten einer geringeren Abstandfläche rechtfertigen und ist mit dem Einfügegebot sowie dem Nachbarschutz vereinbar. Insbesondere deshalb, da im nordöstlichen Bereich wegen der vorhandenen Tiefgarage keine direkten Einsichtnahmen in Wohnbereiche möglich sind. Ob die in den Planunterlagen dargestellten drei Meter Abstandsfläche tatsächlich auch im Hinblick auf eine wirksame Brandbekämpfung ausreichend sind, muss anhand detaillierterer Pläne in einem späteren Antragsverfahren durch die Feuerwehr geprüft werden.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen im **südwestlichen** Bereich, angrenzend an das Weggrundstück 427 wird kritisch betrachtet. Sie ergibt sich grundsätzlich nicht aus der überwiegend offenen Umgebung, könnte jedoch mit einer Baulast (Abstandsfläche auf privatem Flst. 427) gesichert werden.

4. Überbaute Grundstücksfläche:

In der maßgeblichen Umgebung bestehen keinerlei örtliche Baulinienfestsetzungen bzw. lassen sich solche auch nicht unmittelbar aus der vorhandenen Umgebung ableiten. Damit ergibt sich durch die dargestellte Gebäudeanordnung kein Widerspruch zur vorhandenen Umgebungsbebauung und zur städtebaulichen Ordnung.

Unter Maßgabe der Einhaltung der im Bauantragsverfahren noch zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Belange, insbesondere des Brandschutzes, der überbauten Grundfläche sowie der Beachtung des „Rücksichtnahmegebotes“ kann ein Bauvorbescheid in Aussicht gestellt werden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen im nordöstlichen Grundstücksbereich wird als möglich erachtet. Ob sie wie angefragt dem Faktor 0,3 entsprechen kann, ist im Bauantragsverfahren insbesondere auch brandschutzrechtlich detailliert zu überprüfen. Die dargestellte Abstandsflächenreduzierung auf 0,3 im westlichen Grundstücksbereich ergibt sich aus der vorhandenen Umgebung nicht. Hier wäre der Faktor 0,4 anzuwenden. Insgesamt ist das dargestellte Vorhaben nicht als rücksichtslos einzustufen und daher als zulässig zu bewerten – insbesondere wird damit flächenbewusst weiterer Wohnraum in Laupheim ermöglicht. Die angefragte Dachform „Flachdach“ ist nicht Bestandteil der Überprüfung des § 34, Abs.1 BauGB. Gestalterische Aspekte sprechen hier nicht gegen ein Flachdach – aus diesem Grund wird das Flachdach als zulässig erachtet.

Anlagen:

Pfeifferstraße 29 Luftbild

Lageplan Bestand

Lageplan neu

Ansicht Pfeifferstraße