

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	05.07.2021	öffentlich

Information zur Kenntnis: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage in Laupheim, Lange Str. 20/2

Kurzfassung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Bauvoranfrage wird zur Kenntnis genommen

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein ☐ Einnahme/Ertrag ☐ Auszahlung/Aufwand			
☐ Ergebnishaushalt		☐ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger	
Sachkonto:		Sachkonto:	
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	
☐ Zuschuss beantragt bei: _____ voraussichtl. Höhe: _____ ☐ Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand: ☐ Ja ☒ Nein		Zusätzliche Personalstellen: ☐ Ja, Kosten jährlich ☒ Nein	
Gäste/Sachverständige/r: ☐ Ja ☒ Nein			
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Thomas Echtle	14.06.2021	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Elena Schaible	14.06.2021	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	14.06.2021	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Eingang Antrag: 26.02.2021

Bauherr: Juristische Person aus Laupheim - Untersulmetingen

Baugrundstück: Lange Str. 20/2 in Laupheim, Flst. 500/2

Das Grundstück ist dem „unbeplanten Innenbereich“ nach § 34, Abs.1 BauGB zuzuordnen. Unmittelbar nördlich und östlich angrenzend besteht eine Wohnanlage mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. (Lange Straße/Wannenmachergässle). Südlich angrenzend liegt ein Wohn- und Geschäftshaus mit Schreinerwerkstatt. 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 folgender Einzelfragen:

1. „Das Einfügen in die Umgebungsbebauung.“
2. „Nachbarschaftsrecht – Tiefgarage als Grenzbebauung.“
3. „Notwendige Ausgleichsmaßnahmen, Fällmöglichkeit der bestehenden Eiche.“
4. Rettungsweg Feuerwehr führt durch die Spielplatzfläche.

Die untere Baurechtsbehörde prüft hierbei alle öffentlich-rechtlichen sowie nachbarschützenden Belange, die im Hinblick auf die Fragen 1.-4. berührt sein können.

Auf dem unbebauten Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss entstehen. Die überbaute Grundfläche des 779 m² großen Grundstückes beträgt ca. 623 m². Die Zufahrt erfolgt laut Lageplan von der Lange Straße über das private Grundstück auf Flst. 444, welches im Eigentum einer WEG steht.

Das Gebäude ist ca. 35m lang und 8,50m breit. In den Grundrissplänen werden insgesamt 7 Wohneinheiten dargestellt. Im UG befindet sich eine Tiefgarage für 14 Stellplätze. Zur Beurteilung wurden ein Lageplan, Grundrisse, Ansichten und ein Schnitt eingereicht.

Stellplätze: Die Anzahl der Stellplätze ist nicht Gegenstand der Bauvoranfrage – bei etwa 7 Wohneinheiten jedoch über die LBO vorschriftsmäßig realisierbar.

Fachbehörden: Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange war zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage nahezu abgeschlossen. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt der Bauherrschaft, den Grundwasserstand vorab zu überprüfen um mögliche Eingriffe rechtzeitig erkennen zu können. Stadtplanungsamt und das städtische Umweltamt weisen auf den geschützten Baumbestand hin. Bei der bestehenden Eiche handelt es sich im Sinne der Baumschutzverordnung der Stadt Laupheim um einen ortsbildprägenden Baum, dessen Fällung unzulässig ist. Angaben über Ausgleichsmaßnahmen oder auch Angaben über weitere geschützte Bäume (Fichte, mehrere Obstbäume) auf dem Grundstück werden im Antrag nicht gemacht.

Nachbarn: Gegen das Vorhaben gingen Einwendungen von Angrenzern ein. Diese beziehen sich insbesondere auf die dargestellte (Feuerwehr-)Überfahrt von Flst. 444. Die Bauherrschaft benötigt für die Überfahrt über dieses Wegegrundstück eine Baulast. Falls diese durch die Eigentümergemeinschaft des angrenzenden Grundstückes

Flst. 444 nicht übernommen wird, ist die Erschließung des Grundstückes nicht gesichert.

Daneben wurde in den Einwendungen eine großflächige Überbauung bemängelt und ebenso auf die Einhaltung der erforderlichen gesetzlichen Grenzabstände hingewiesen.

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 drei Mehrfamilienhäuser im Wannenmachergässle sowie die Wohn- und Geschäftshäuser in der Lange Straße 20 und 24 herangezogen:

1. Art der baulichen Nutzung:

Mit der Bauvoranfrage wird der Neubau eines Wohnhauses begehrt. Die Nutzungsart „Wohnen“ herrscht in der maßgeblichen Umgebung neben Handel und Handwerk vor (vergleichbar mit einem Misch- bis Kerngebiet), weshalb kein Widerspruch festzustellen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das beantragte Gebäude besitzt neben einem UG drei Vollgeschosse sowie ein zurückversetztes Dachgeschoss. Die Gebäudehöhe von ca. 11,90 m (ab EFH gemessen) liegt mit den Nachbargebäuden Lange Straße 20 (11,90 m ab EFH) sowie Wannenmachergässle 9 und 11 (11,80 m ab EFH) nahezu gleichauf und löst keine städtebaulichen Spannungen aus. Die Grundflächenzahl – also der zulässige Anteil an Grundfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt sein darf, liegt mit einem errechneten Faktor von ca. 0,8 am oberen Limit der Umgebungsbebauung, erscheint jedoch noch vertretbar, wenn Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. eine Dachbegrünung nachgewiesen werden. Mit dieser Lösung wird gleichzeitig der politischen Forderung der Innenverdichtung nachgekommen.

3. Bauweise:

Aufgrund der fehlenden Einheitlichkeit in der Umgebung kann eine gebietstypische Bauweise nicht abgeleitet werden. Da sich das Vorhaben jedoch an den Mehrfamilienhäusern im Wannenmachergässle sowie der Lange Straße 20 orientiert, die ihrerseits die landesrechtlichen Grenzabstände einhalten, ist im Grundsatz von einer offenen Bauweise und einem allgemein einzuhaltenden Abstandsflächenfaktor (Wandhöhe x 0,4 als maßgebliche Abstandsfläche) auszugehen. Hier besteht beim vorliegenden Entwurf noch Nachbesserungsbedarf, da beispielsweise das Treppenhaus eine Abstandsfläche auf das benachbarte Grundstück verursacht.

4. Überbaute Grundstücksfläche:

Die im Gebiet bereits vorhandene Verdichtung mit Mehrfamilien- Wohn- und Geschäftshäusern, wie auch die Bebauung „in zweiter Reihe“ im Wannenmachergässle lässt sich problemlos ableiten. Baulinien oder -grenzen bestehen nicht.

Fazit:

Zu Frage 1:

Die Bebauung mit dem dargestellten Mehrfamiliengebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Es wird der Bauherrschaft empfohlen, vor Stellung eines Bauantragsverfahrens zu klären, (z.B. durch Lärmgutachten) inwieweit Immissionen durch die

benachbarte Schreinerei sich schädlich auf die Wohnnutzung auswirken können. Die erforderlichen Grenzabstände sind nachzuweisen.

Zu Frage 2:

Die Tiefgarage ist als Grenzbebauung zulässig, Sie darf aber gem. § 6, Abs.1, Nr.1 LBO oberirdisch nicht höher als 1,00m sein.

Zu Frage 3:

Die Fällung der Eiche – und auch des zusätzlich auf dem Grundstück befindlichen, geschützten Baumbestandes ist unzulässig. Ausgleichsbilanzierungen wurden nicht vorgelegt und konnten daher nicht bewertet werden. Ob Ausgleichsmaßnahmen aus naturschutzrechtlicher Sicht möglich sind und dadurch eine Fällung gerechtfertigt wäre, ist durch die Bauherrschaft gesondert mit der unteren Naturschutzbehörde beim LRA Biberach abzustimmen.

Zu Frage 4:

Der Verlauf der Feuerwehrezufahrt über die Spielplatzfläche hinweg ist zulässig. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Zufahrt auf das Grundstück nur per Baulast der WEG von Flurstück 444 ermöglicht werden kann.

Die Bauverwaltung wird die Bauvoranfrage zu den Fragen 1, 2 und 4 positiv bescheiden. Hinsichtlich der Baumfällung, Frage 3, wird aufgrund der eindeutigen Rechtslage sowie mangels vorgelegter Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen, die eine objektive Bewertung nicht ermöglichen, negativ beschieden.

Anlagen:

Lageplan

Luftbild

Erdgeschoss

Ansichten

Schnitt