

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	12.06.2023	öffentlich

Information zur Kenntnis: Aufstockung und Anbau eines Wohnhauses, Laupheim, Adolf-Gröber-Straße 15

Kurzfassung:

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauantrag 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:		Zusätzliche Personalstellen:	
☐ Ja		☐ Ja, Kosten jährlich	
☒ Nein		☒ Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		☐ Ja	
		☒ Nein	
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echtle	12.05.2023	Zustimmung			
Johannes Lang	24.05.2023	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	23.05.2023	Zustimmung			
Ingo Bergmann	25.05.2023	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Bauort:

Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Adolf-Gröber-Straße grenzt im Osten unmittelbar an das Wohngebiet „Judenäcker“ an – einem Siedlungsgebiet, welches ab den 1920er bis in die 1960er Jahre entwickelt wurde. Der benachbarte Bebauungsplan „Judenäcker“ ist seit 1970 rechtskräftig und soll eine konzeptionelle Überarbeitung erfahren. Diese Überarbeitung orientiert sich an einer Nachverdichtungsstudie des Büros Krisch + Partner / Tübingen aus dem Jahr 2022. (siehe Beschlussvorlage 2022/0094 für den Bauausschuss am 27.06.2022). Die Studie beinhaltet auch die nicht überplanten Grundstücke in der Adolf-Gröber-Straße. Ziel dieser Nachverdichtungsstudie ist, den Charakter des gesamten Gebietes „Judenäcker“, bestehend aus vornehmen Stadthäusern und kleineren Einfamiliengebäuden sowie großzügigen und baumbestandenen Gartenflächen mit den Anforderungen nach innerstädtischer Wohnraumverdichtung und modernem Wohnen in Einklang zu bringen.

Umgebung / Erschließung:

Das Vorhabensgrundstück liegt in der westlichen Adolf-Gröber-Straße inmitten einer reinen Wohnsiedlung. Westlich grenzt das städtische Musikschulgrundstück mit Gregorianum an. Entlang der Adolf-Gröber-Straße herrscht ein- bis zweigeschossige, offene Wohnbebauung von kleinstädtischem Charakter vor. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Adolf-Gröber-Straße. Entsprechend der umliegenden Bebauung kann überwiegend von einer offenen Bauweise ausgegangen werden.

Baugrundstück und Gebäude:

Auf dem 500 m² großen Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus. Dieses soll nach der beantragten Planung um ein Dachgeschoss aufgestockt und um einen unterkellerten, zweigeschossigen Flachdachanbau von etwa 75 m² Grundfläche ergänzt werden. Das bisherige OG des Bestands wird als Vollgeschoss ausgebaut. Insgesamt entstehen auf drei Ebenen drei Wohneinheiten und ein gemeinschaftlich genutzter Keller.

Die bisherige Traufhöhe von 3,05 m wird um 2,92 m auf 5,97 m erhöht. Die Firsthöhe des Gebäudes wird um 1,20 m erhöht. (Alle Maße ab EFH gemessen, siehe Schnittplan „Schnitt M 1:100“).

Der Nachweis über das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB in Bezug auf die Gebäudehöhe wurde anhand eines Straßenabwicklungsplans mit Angaben zu den bestehenden Gebäuden auf den Nachbargrundstücken bzw. den gegenüberliegenden Grundstücken erbracht. Der Bezug auf die Traufhöhe des Bestandsgebäudes Adolf-Gröber-Straße 21 ist aber als Rückgriff auf einen Einzelfall zu sehen, denn andere umliegende Gebäude weisen eine niedrigere Traufe aus. Angesichts der zahlreichen Mansarddächer, bei denen die Traufhöhe nicht eindeutig hervortritt, werden aber keine unmittelbaren Spannungen aufgeworfen.

Durch den beantragten Flachdachanbau wird die bislang „faktisch“ vorhandene rückwärtige Baugrenze in der westlichen Adolf-Gröber-Straße deutlich verschoben. Im beiliegenden Lageplan 1:1000 vom 31.03.2023 ist diese Baugrenze (grün) nach ca. 15 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze erkennbar. Mit dem Anbau erfolgt eine Verschiebung dieser einheitlichen Grenze um ca. 6 m nach Westen (rot).

Fazit der unteren Baurechtsbehörde:

Die beantragte Nutzungsart und die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen wie auch die Höhenentwicklung des beantragten Ausbaus definieren den oberen Rahmen, fügen sich nach den einschlägigen Kriterien jedoch gerade noch in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Zumindest fraglich erscheint das Einfügen der künftig überbauten Fläche, bei der laut Planunterlagen neben der Erweiterung des Hauptgebäudes auch noch Stellplätze, ein Kinderspielplatz sowie Terrassenflächen und Zuwegungen eingeplant sind. Unbestritten kann

künftig nur noch ein Bruchteil der bisherigen Grundstücksfläche unüberbaut und unversiegelt bleiben.

Kritisch betrachtet werden muss die Überschreitung der faktischen rückwärtigen Baugrenze (s.o.), die zwar nicht durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, wegen ihrer klaren Ablesbarkeit jedoch nachbarschützende Wirkung bezüglich der „rückwärtigen Wohnruhe“ entfalten kann.

Aktuell liegen keine Nachbareinwendungen vor. Die Einwenderfrist im baurechtlichen Antragsverfahren ist mittlerweile auch verstrichen.

Durch den vorliegenden Antrag entsteht ein Zielkonflikt zwischen der erwünschten und benötigten städtebaulichen Nachverdichtung einerseits und der Erhaltung des in der Adolf-Gröber-Straße bislang gut ablesbaren und gegliederten Gebietscharakters, der mit Hilfe der Nachverdichtungsstudie bewahrt und geordnet in die Zukunft überführt werden soll.

Nach aktueller Ausgangslage wird die untere Baurechtsbehörde den Antrag genehmigen.

Der Bauausschuss erhält den Antrag aufgrund der kontroversen städtebaulichen Betrachtung zur Kenntnis.

Steinhagen
Amt für Stadtplanung und Baurecht

Anlagen:

Lageplan

Schnitt

EG

Ansicht_Nordosten

Ansicht_Südwest

Straßenansicht_Einfügen

Lageplan faktische Baugrenze