

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2015/117/1
Datum der Freigabe: 16.02.2016

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	16.02.2016
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Annette Kießig		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	29.02.2016	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Wiedervorlage der geänderten Voranfrage zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses in der Straße Lusthof

Sach- und Rechtslage:

Am 20.07.2015 hat der Bau- und Planungsausschuss über die Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses in der Straße Lusthof gemäß nachfolgender Sach- und Rechtslage beraten und das Einvernehmen versagt:

In der Anfrage wird lediglich die Kubatur dargestellt, in der die Planung erfolgen soll.

Einen Bebauungsplan gibt es für dieses Gebiet nicht, so dass sich das Gebäude gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung (in Anlehnung an § 16 Abs. 2 (2) BauNVO), der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen muss.

Die Art der baulichen Nutzung bezieht sich, nach Aussage der Genehmigungsbehörde, nicht auf das Aussehen allgemein (Bestand ausgebauter Satteldach – Neubau Staffelgeschoss mit Flachdach), sondern auf die Darstellung eines vorhandenen und neu geplanten Wohngebäudes.

Zum Maß der baulichen Nutzung ist in der Ansichtszeichnung mit Darstellung der angrenzenden Häuser erkennbar, dass sich die Gebäudehöhe des Neubaus nicht wesentlich von der jetzigen Gebäudehöhe unterscheidet. Das neue Gebäude soll sogar etwa 40 cm niedriger werden als der Bestand. Die Anzahl der 2 Vollgeschosse ändert sich nicht. Von der Straße Lusthof aus würde allerdings durch das Staffelgeschoss der Eindruck eines weiteren Geschosses entstehen.

Die Baumasse ändert sich erheblich. In dem Hanggelände zur Hafenseite wird ein Kellergeschoss zu erkennen sein, dessen Volumina sich von der Umgebungsbebauung deutlich abheben wird. Wie der Architekt ermittelt hat, ist dieses Kellergeschoss kein Vollgeschoss, erscheint aber, von der Wasserseite aus betrachtet, sehr massiv. Durch die Terrassierung der Geschosse wird dieser Aspekt noch unterstützt.

Zur Vermeidung einer unbewussten Vorbildwirkung der sonst im Verhältnis zu dieser Planung eher kleinteiligen Bebauung entlang der Schlei, sollte das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Um Rechtssicherheit zu erlangen, müsste ein Bebauungsplan mit Festsetzungen aufgestellt werden. Die Kosten hierfür belaufen sich schätzungsweise auf 18.000 €, die jedoch zusätzlich im Haushalt bereitgestellt werden müssten. Momentan besteht dafür jedoch noch kein Handlungsbedarf.

Gleichzeitig hat der BPA sich, allerdings ohne formelle Abstimmung, für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgesprochen. Dazu sollten die Planungskosten für diesen B-Plan ermittelt und in einem der nächsten Hauptausschüsse für die Haushaltsberatungen vorgestellt werden.

Dieses Beratungsergebnis wurde dem Antragsteller mitgeteilt und die Bauvoranfrage wurde mit Versagung des gemeindlichen Einvernehmens an den Kreis weitergeleitet.

Somit bestand aus Sicht der Bauverwaltung kein eiliger Handlungsbedarf zur B-Plan-Aufstellung für diesen Bereich.

Nunmehr wurde eine leicht geänderte Vorplanung für den Neubau des Wohnhauses vorgelegt. Die Gestaltung des Gebäudes bleibt wie ursprünglich geplant, d.h. zur Schleiseite terrassenförmig abgestuft.

Anstatt des Flachdaches auf dem Obergeschoss wird jedoch ein Zeltdach aufgebracht, so dass die Dachform sich jetzt der umgebenden Bebauung anpasst.

Dazu liegt eine Höhendarstellung der Ansichten bei, in der sowohl der Bestand (gelb), die bereits mit Vorbescheid in 2014 genehmigte Planung (rote Linien) und die jetzige Planung (rosa) eingezeichnet ist.

Da es im schleiseitigen Bereich bereits einen Anbau im Keller- und Erdgeschossbereich gibt (siehe Foto), der allerdings nur vom Wasser aus zu sehen ist, erhöht sich die Baumasse gegenüber dem jetzigen Bestand nicht in dem Maße, wie ursprünglich angenommen. Somit wäre das geplante Vorhaben baurechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig und das Einvernehmen ist zu erteilen.

Sollte diese Planung im Hinblick auf eine städtebaulich ungewollte Vorbildwirkung weiterhin nicht gewollt sein, muss für den Bereich nun unverzüglich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Abbruch des Wohnhauses Lusthof 10 a und Neubau eines 2-geschossigen Wohnhauses mit Keller- und Dachgeschoss für 4 Wohnungen an gleicher Stelle wird erteilt.

Anlagen:

zur Anfrage aus 2015:

Fotos

Lageplan

Ansicht mit Nachbarbebauung

zur geänderten Anfrage von Feb. 2016:

Foto mit markiertem vorh. Anbau

Lageplan

Fotomontage mit Kubaturdarstellung

Höhendarstellung mit Bestand, genehmigtem Vorbescheid + jetziger Planung

- Vortrag durch Architekturbüro Schröder möglich -