

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	07.02.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfrage Befreiungen vom Bebauungsplan "Am Stadtgraben" für Flst.Nr. 145, Heggbacher-Hof, Spitalstraße 10

Vorbemerkungen

- Eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf der westlichen Grundstückshälfte wurde in der TA-Sitzung am 26. Juli 2016 abgelehnt, da es sich nicht gemäß § 34 BauGB einfügte. Ausschlaggebend war die zu hohe Wandhöhe. Auch konnten die Abstandsflächen nicht entsprechend den Vorgaben der LBO abgebildet werden. In der Sitzung wurde ein Konzept für das gesamte Grundstück gefordert, welches auch die Nachnutzung des Heggbacher Hofes mit Einschließen sollte.
- Bereits im Dezember 2016 wurde nochmals ein ähnlicher Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und Tiefgarage gestellt. Eine Beratung hierzu erfolgte nicht, da der Antrag zurückgezogen wurde.
- Für den westlichen Grundstücksbereich wurde 2018 ein Bauantrag eingereicht. Dieser beinhaltete einen überarbeiteten Entwurf als Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage. Für Verwaltung und Gemeinderat war kein städtebaulich vertretbares Einfügen durch den Antrag gewährleistet. Der seinerzeitige Antrag ging in seinen Dimensionen deutlich über die der aktuellen Bauvoranfrage zugrundeliegende Planung hinaus. Der Gemeinderat hat einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Am Stadtgraben“ gefasst und für das Flurstück 145 eine Veränderungssperre beschlossen. Dem vorliegenden Bauantrag wurde gem. § 34 BauGB nicht zugestimmt.

Planung für den Entlastungsneubau

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
 - Baukörper als Parallelogramm auf Grundstück
Maße ca. H = 10,7 m und G= 17,18 m (10,70m x 20,70)
 - 4 Etagen im Westen, 2 Etagen im Osten mit Dachterrasse ,1. OG und DG springen nach Osten um ca. 3,4 m zurück
 - Gebäudehöhe im Westen 472,68 m
 - Gebäudehöhe im Osten OK Belag 466,68m OK Brüstung ca. 467,68m
 - Flachdach
 - Eingang im Norden, Dachterrasse mit Zugang 1. OG W3 im Osten
 - Zugang im DG zum W4 nicht eindeutig dargestellt.
- Sanierung Heggbacher Hof mit einer Wohneinheit, Garagenstellflächen und Abstellflächen

Wohnung in südliche Ausrichtung

EG Zugang Heggbacher Hof zur Wohnung von Westen (Eingang, Wohnebene)

1.OG Schlafen und Bäder

2.OG Wellnessbereich

Nebenflächen (Garagen und Abstellflächen) in nördlicher Ausrichtung

EG Garagenstellfläche

DG Abstellflächen

(Höhenversatz zur Wohnung- siehe Schnittdarstellung)

- Stellplätze sind im Vorbescheid mit 3 Stellplätzen außen vor Ersatzneubau und mit 5 Stellplätzen im Heggbacherhof EG angegeben.
- Entwässerung ist im Vorbescheid nicht dargestellt

Bebauungsplan

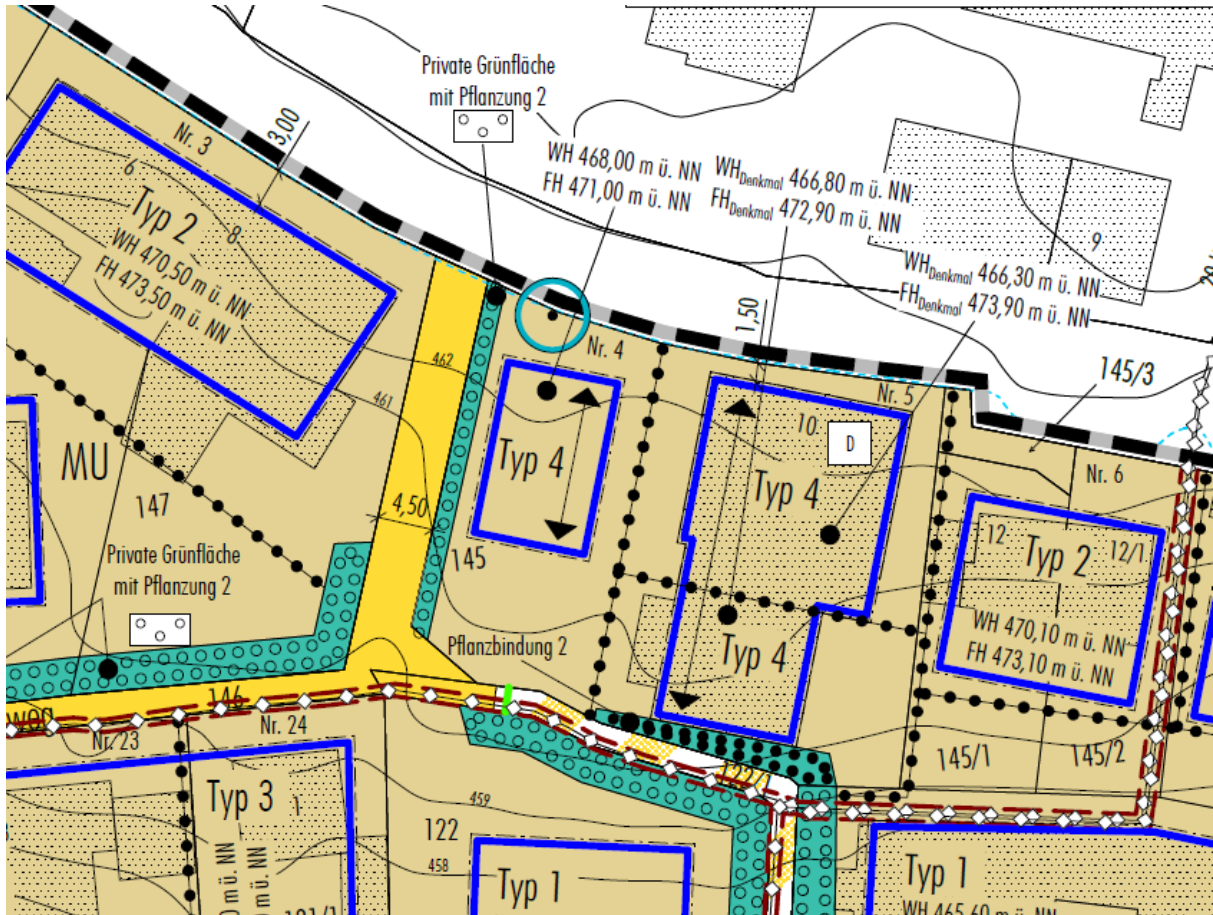
„Am Stadtgraben“ vom 03.12.2020

- Urbanes Gebiet (MU), GRZ 0,6, offene Bauweise
- SD/WD/PDversetzt/FD
 - DN SD 12-42°
 - DN WD 12-24°
 - DN PD v. 12-24°
- WH 468,00 m ü. NN; FH 471,00 m ü NN
- Für das Gebäude Heggbacher Hof:
 - WH Denkmal 466,80m und FH Denkmal 473,90m. Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Wandhöhe über NN darf um max. 0,50 m über- bzw. überschritten werden
- Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig. Senkrechtparkplätze mit unmittelbarer Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Oberirdische Parkplätze sind ausschließlich über zulässige Zufahrten zu erschließen.

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Stadtgraben“.

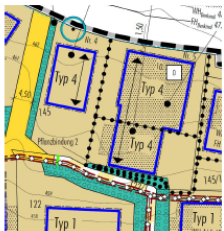
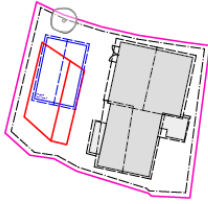
Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Stadtgraben“



Fragestellung der Bauvoranfrage

1. Stimmt die Gemeinde dieser Bebauung außerhalb des Baufensters zu?

Anlage:

Anzahl der Befreiungen	Planungsrechtliche Festsetzung für FlurSt. Nr 145	Bauvoranfrage	Planungsrechtliche Fragestellung Abweichung / Befreiung
1	 <p>▷ Baugrenze Grundfläche 126 m²</p>	 <p>▷ Blau B-Plan ▷ Rot Neubau</p>	<p>▷ Stimmt die Gemeinde, dieser Bebauung außerhalb des Baufensters zu?</p>

2. Stimmt die Gemeinde der Abweichung der vorgegebenen Dachform (Flachdach anstatt Satteldach) zu?

2		<p>▷ Hauptfirstrichtung Nord-Süd Ausrichtung als Satteldach</p>	<p>▷ Flachdach</p>	<p>▷ Stimmt die Gemeinde, der Abweichung der vorgegebenen Dachform (Flachdach anstatt Satteldach) zu?</p>
---	--	---	--------------------	---

3. Stimmt die Gemeinde der Abweichung der vorgegebenen Firsthöhe und Wandhöhe im Westen zu?

Anlage:

3		<p>▷ WH 468,00 m ü. NN FH 471,00 m ü. NN</p>		<p>▷ Stimmt die Gemeinde, der Abweichung der vorgegebenen Firsthöhe und Wandhöhe im Westen zu?</p>
---	--	--	--	--

Stellungnahme der Verwaltung

1. Rahmenbedingungen

Bis zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre mit anschließender Aufstellung des Bebauungsplanes, hätte die vorliegende Planüberlegung nach §34 BauGB bewertet werden können. Aus Sicht der Verwaltung wäre diese Planung auf der Basis des §34 BauGB positiv ausgefallen.

Nachdem der erarbeitete Bebauungsplan für das Gebiet Rechtskraft erlangt hat, sind die rechtlichen Grundlagen dieser Planung zu beachten. Dem Gemeinderat obliegt bei der Diskussion um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu dieser Bauvoranfrage im Rahmen des rechtlich zulässigen Ermessens die politische Bewertung der Sicherung des Heggbacher Hofes durch Ermöglichung eines benachbarten Ersatzbaues, wie vom Bauherrn per E-Mail an die Baurechtsbehörde gefordert. Zitat aus E-Mail vom 23.12.2022 von Alexander Weber an die Baurechtsbehörde: „Sollte der Gemeinderat hier nicht mitgehen endet das Thema Sanierung für uns.....“

Die Baurechtsbehörde hat diese Möglichkeit jedoch nicht und kann lediglich die Ermessensspielräume der Grundlagen der Bebauungsplanung ausnutzen. Hierzu schreibt in Bezug auf die vorliegende Bauvoranfrage die beigezogene Anwaltskanzlei: „Problematisch ist aus meiner Sicht im vorliegenden Fall insbesondere, dass die für den Entlastungsbau notwendigen Befreiungen von dem Bebauungsplan „Am Stadtgraben“ m.E. nach nicht auf Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden können. Die Festsetzung des Baufensters auf dem Vorhabengrundstück ist ausweislich der Begründung zu dem Bebauungsplan ausdrücklich in Ansehung eines konkreten Bauantrages für dieses Grundstück erfolgt. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB eine bedingte Festsetzung „für den Wegfall der Denkmaleigenschaft des ehemaligen

Heggbacher Hofes“ und sieht für diesen Fall andere, erweiterte Baugrenzen vorgesehen. Auch dieser Umstand lässt den Rückschluss zu, dass die aktuell einschlägigen Festsetzungen zu den Baugrenzen „in Ansehung eines Einzelfalles“ getroffen wurden und durch eine mehr als nur geringfügige Befreiung hiervon die Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB berührt werden würden.

Diese Beurteilung lässt den Schluss zu, dass es der Baurechtsbehörde nicht möglich sein wird, die Fragen der vorliegenden Bauvoranfrage positiv zu beantworten, weil die Grundzüge der Planung dadurch berührt werden.

Die Verwaltung hält im Gegensatz zu der im Jahr 2018 vorgelegten Planung die der vorliegenden Bauvoranfrage zugrundeliegende Planung für städtebaulich vertretbar. Um das Projekt zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung als rechtssicheren Weg vor, auf der Basis der vorliegenden Planung ein Bebauungsplanänderungsverfahren in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.

2. Zu den konkreten Fragestellungen der Bauvoranfrage:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes – es ist in Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Speziell für den Bereich des Flurstück 145 wurden besondere Festsetzungen zum Art- und Maß der baulichen Nutzung festgelegt, um die städtebauliche Sicherung und Erhaltung des Gebietscharakters zu gewährleisten. Weiterhin soll die bedeutsame städtebauliche Funktion des ehemaligen Heggbacher Hofes als wichtiger Zeitzeuge der Markdorfer Stadtgeschichte und als raumbedeutsamer Ankerpunkt an der Spitalstraße mit seiner straßen- und ortsbildprägenden Funktion erhalten bleiben.

Zu Frage 1:

Auszug aus dem BP Plan

7.2.5.5.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Aus dieser Grundlage wurde das Baufenster für den geplanten Ersatzbau zum Heggbacher Hof von der Straßenseite zurückversetzt und in der vorgegeben Breite und Tiefe begrenzt ausgewiesen. Die Grundflächenzahl GRZ wurde für die gesamte Bebauung auf dem Flurstück 145 mit dem einem Faktor von 0,6 festgelegt.

Die vorgelegte Planung liegt nur teilweise in dem ausgewiesenen Baufenster und überschreitet in südliche Richtung um ein Vielfaches die Baugrenzen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Frage 1 mit nein zu beantworten.

Zu Frage 2:

In der Nutzungsschablone zum Typ 4, in dem sich die vorgestellte Planung befindet, sind SD– Satteldächer, WD- Walmdächer, PD –Pulldächer (versetzt) und FD- Flachdächer zulässig.

Hier ist keine Befreiung erforderlich.

Zu Frage 3:

Auszug aus dem BP Plan

3.6 FH...mü.NN Maximale Firsthöhe über NN

bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Nach dieser Festlegung aus dem BP-Plan ist eine Flachdachhöhe von 468,00m ü.NN zulässig. In der Planung ist eine Flachdachhöhe von 472,68m ü.NN angegeben. Somit wird hier die zulässige Flachdachhöhe von 4,68 m überschritten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Frage 1 mit nein zu beantworten.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt den Befreiungen aus der Bauvoranfrage nicht zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, beim Antragsteller die Bereitschaft zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag und einem Durchführungsvertrag abzufragen und im positiven Fall einen Aufstellungsbeschluss zur Beratung und Beschlussfassung vorzubereiten.

Anlage:

2018-01-23 BU zu Bauantrag außerhalb BP Plan Heggbacher Hof

A_HEGG_Abweichungen B-Plan_230105

A_HEGG_BV_Berechnungen GRZ-GFZ-Baumassenzahl_230105

A_HEGG_BV_Lageplan mit Abstandsflächen_230105

A_HEGG_BV_Lageplan mit Legende_230105

A_HEGG_BV_Lageplan nach §4 LBO VVO mit Nachbarbebauung_230105

Spitalstraße 10 - Heggbacher Hof - GR 07-02-2023