

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	13.10.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfrage

Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Flst.Nr. 3106 und 3106/1, Ensisheimer Straße 12, Paracelsusstraße 3

Planung

- Abriss der bestehenden Gebäude (Einkaufsmarkt mit 5 Wohneinheiten im 1.OG und 2-geschossiges Lagergebäude, derzeit Autowerkstatt)
- Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
 - 34 Wohneinheiten
 - Flachdach, in vorliegender Planung 2- und 3 geschossig
 - WH 6,90 m; Gebäudehöhe der Ansicht Nord Ensisheimer Str. max. 8,80 m
 - max. Gebäudehöhe talseits ca.11,75 m (Bestandsgebäude ca. 11,50 m)
 - Tiefgarage ohne weitere Angaben; Darstellung von 7 oberirdischen Stellplätzen und Fahrradstellplätzen

Bebauungsplan

„Obere Breitwiesen“ (rechtskräftig: 29.07.1977)

Gebietscharakter – Mischgebiet

Bebauung mit zwei Vollgeschossen

GRZ 0,4; GFZ 0,8

Satteldächer 12° - 32°

Offene Bauweise, Gebäudelänge bis 70 m

Bauvoranfrage

Diese Bauvoranfrage wird gestellt um folgende Fragen zum Grundstück und zur Bebauung abzuklären:

1. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet gem. §6 BauNVO 1968 fest, ist eine Bebauung ohne gewerbliche Nutzung möglich?
2. Der Bebauungsplan setzt eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 gemäß §20 BauNVO 1968 fest. Die dargestellte Bebauung hält die GFZ nach aktueller BauNVO 1990 ein. Bei der Berechnung der GFZ nach der BauNVO von 1968, die Grundlage des Bebauungsplans ist, entsteht eine Überschreitung der geforderten GFZ von 0,8 um 16%. Kann eine Bebauung mit einer Überschreitung der GFZ von 16% umgesetzt werden?
3. Der Bebauungsplan setzt ein Satteldach mit einer Dachneigung von 12° - 32° und einer daraus resultierenden Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe von 6,50 m ab OK Straße fest. Kann die dargestellte Bebauung mit einem Flachdach und der daraus resultierenden Brüstungshöhe von 6,90 m und einer Gebäudehöhe von 9,00 m ab OK Straße umgesetzt werden?
4. Der Bebauungsplan hat als Grundlage die LBO (Landesbauordnung) von 1964. In dieser ist ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, wenn es mehr als 1,20 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragt. Kann dies gemäß aktueller LBO 2010 auf 1,40 m erhöht werden?

Stellungnahme der Verwaltung

1. Das geplante Vorhaben liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes - es ist ein Mischgebiet festgesetzt. Beantragt werden reine Wohngebäude. Das Gebiet weist derzeit keinen Mischgebietscharakter auf, da deutlich zu wenige Gewerbeflächen vorhanden sind. Mit der Fortsetzung dieser Entwicklung ist die Art der baulichen Nutzung aus Sicht der Verwaltung nicht mehr zu halten. Der Technische Ausschuss wurde am 14.01.2020 mit der vorangegangenen Bauvoranfrage zum selben Grundstück über die Folgen einer solchen Änderung informiert (Entfall von Gewerbeflächen - auch für die Nahversorgung,

Verteuerung der Grundstückspreise, Forderung nach Geschwindigkeitsreduzierung entlang der Ensisheimer Str., u.a.). Bei einer Nutzungsänderung der verbliebenen Gewerbeflächen in Richtung Wohnen sollte der Bebauungsplan langfristig entsprechend dem Gebietscharakter Allgemeines Wohnen oder Reines Wohnen geändert werden. In diesem Zusammenhang können erhöhte Lärmschutzmaßnahmen durch die zweifach vorhandene Lärmentwicklung von Straße und Schiene erforderlich werden. Alternativ wäre der bestehende Bebauungsplan aufzuheben mit Rückgriff auf §34 BauGB

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

2. Eine Anpassung auf die zwischenzeitlich geänderten Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990 kann nur durch eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB mit entsprechendem Bauleitplanverfahren erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Änderung von Bebauungsplänen zur Anpassung an die bestehende Fassung der Baunutzungsverordnung im Einzelfall zu Entschädigungsansprüchen führen kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bei dem Nachbargebäude einer Überschreitung der GFZ von 15,7 % zugestimmt. Weitere Angaben zu der Überschreitung wurden in der vorliegenden Bauvoranfrage nicht gemacht. Die Verwaltung empfiehlt, die Überschreitung bei den geplanten Gebäuden auf ein Mindestmaß zu beschränken und einer Überschreitung der GFZ gemäß der BauNVO 1968 von 15,7 % als maximale Überschreitung über alle geplanten Gebäude zuzustimmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Frage 2 mit ja zu beantworten.

3. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein geneigtes Dach mit Dachneigung von 12-32° vorgegeben. Die Verwaltung empfiehlt, mit einer Befreiung von der Dachneigung einem Flachdach zuzustimmen. Die Wandhöhe wird laut Bebauungsplan bei zweigeschossigen Gebäuden mit maximal 6,50 m festgesetzt. Die geplante Staffelung der Gebäude unter Ausnutzung des vorhandenen Geländes mit einer höheren Gebäudehöhe (bei einem Gebäude) fügt sich aus Sicht der Verwaltung städtebaulich in die Umgebung ein. Dennoch müssen die Grundzüge der Bebauungsplanung gewahrt bleiben. Dementsprechend kann nicht das gesamte Geschoss an den Außenkanten bis zur eingeplanten Höhe hochgezogen werden – das neue Obergeschoss muss gegenüber den darunterliegenden Geschossen in einem überwiegenden Anteil entlang der Gebäudefronten im Sinne eines Penthausgeschosses um mind. 1,50 m zurückrücken.

Weiterreichende Aufstockungen können nicht in Aussicht gestellt werden, da sonst die Grundzüge der Planung nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Frage 3 mit der Klarstellung im Sinne des Penthausgeschosses mit ja zu beantworten.

4. Die Verwaltung verweist auf die geltende Rechtsprechung; demnach ist immer die Landesbauordnung maßgeblich, welche im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans in Kraft war. Dies gilt auch für die Definition der Vollgeschosse gemäß LBO (vgl. OVG Münster, Urteil vom 03.05.2018, Az.: 10 A 2937/15). Zu dieser Fragestellung empfiehlt die Verwaltung, keine Befreiung in Aussicht zu stellen, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. In der vorliegenden Planung könnte die Definition des Vollgeschosses gemäß der LBO 1964 durch eine Umplanung mit einem ca. 30 cm tiefer liegenden Sockelgeschoss erfüllt werden, wodurch sich auch die Gebäudehöhe reduziert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Frage 4 mit nein zu beantworten.

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass sich die Bauvoranfrage ausschließlich auf die genannten Fragestellungen bezieht. Weitere Details aus den Bauzeichnungen sind nicht Bestandteil der Bauvoranfrage und wurden aus Sicht der Verwaltung noch nicht abschließend bearbeitet. Unter anderem ist die lange TG-Abfahrt auf dem Grundstück entlang der Grenze und die allgemeine Verkehrssicherheit der Zu- und Ausfahrt über den Schul- und Radweg noch zu prüfen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der o.g. Bauvoranfrage zu und beantwortet die Fragen wie folgt:

- 1) Ja, eine Bebauung ohne gewerbliche Nutzung ist möglich.
- 2) Es gilt die BauNVO von 1968. Eine Befreiung um ca. 16% kann in Aussicht gestellt werden.
- 3) Ja, mit Verweis auf die Klarstellung zum Penthausgeschoss.
- 4) Nein, es gilt die LBO von 1964 mit der entsprechenden Definition der Vollgeschosse.

Anlage:

Ensisheimer Straße 12 - Paracelsusstraße 3 - TA 13-10-2020