

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka
22.09.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	10.10.2016
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	12.10.2016

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Hintere Höllgasse 2 und 4

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

Begründung:

Auf dem Grundstücksareal der alten Paketpost, das zurzeit als öffentliche Parkplatzfläche genutzt wird, soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Die Ladenflächen sind im Erdgeschoss untergebracht (Nutzfläche rund 200qm). Darüber werden insgesamt 21 Wohnungen geplant (Einzimmer- bis Vierzimmerwohnungen). Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage entstehen. Für das Vorhaben wurde im Vorfeld ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Der nun vorliegende Bauantrag entspricht in den wesentlichen Punkten dem Siegerentwurf. In einzelnen Gestaltungspunkten erfolgten noch Anpassungen.

Im gegenständlichen Bereich gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Auf der Nordwestseite liegt ein Teilstück des Grundstücks im Bereich eines einfachen Bebauungsplans (Baulinie von 1893). Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich). Geplant wird ein Baukörper, der sich optisch in zwei Baukörper gliedert, mit vier beziehungsweise fünf Vollgeschossen. Die Dachform entspricht einem Satteldach mit einer Dachneigung von 46 Grad. Im Untergeschoss werden 21 Stellplätze für die 21 Wohnungen geplant, im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Für die tatsächlich konkrete Gewerbenutzung wird später noch ein gesonderter Bauantrag erforderlich werden. Genehmigt werden soll die Fläche zunächst nur allgemein als Gewerbefläche. Im Weiteren sind hier die Abstellräume für die Wohnungen geplant. Planungsrechtlich fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Von bauordnungsrechtlicher Seite entspricht das Vorhaben in mehreren Punkten nicht den Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern. Teilweise sind entgegen § 3 und § 7 keine stehenden Fenster geplant, sondern rechteckige und quadratische Fensterflächen. Die Dachneigung wird entgegen § 4 um 4 Grad unterschritten, der Abstand der Gauben ist geringer als gefordert (ca. 0,5m statt 1m), im Dachbereich werden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte geplant. Die Fenster sind entgegen § 7 ohne Sprossen und Leibungen geplant. Entgegen § 8 weisen die Schaufenster keine Brüstungen / Sockel auf, zudem fehlt die Untergliederung durch Pfeiler.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen kompletten Neubau einer relativ großen Baulücke innerhalb des historischen Stadtkerns handelt, sind die Abweichungen vertretbar. Hierbei kann an die Argumentation der Jury beim damaligen Architektenwettbewerb angeknüpft werden:

„Der Entwurf überzeuge durch eine klare Gebäudestellung und nimmt mit einer traufständigen Anordnung die Struktur der umgebenden Gassen auf. Mit einer klaren Gebäudekante wird der nördliche Stadtrand wieder hergestellt. Durch eine ruhige Fassadengestaltung mit rhythmischer Gliederung der Fensteröffnungen fügt sich das Gebäude gut in die Umgebungsbebauung ein. Durch eine Höhenstaffelung entsprechend dem Geländeverlauf werden die zwei Baukörper ablesbar.

Der Entwurf zeigt eine ortstypische Lochfassade mit einem ausgewogenen Verhältnis von Fensterflächen zu geschlossenen Wandflächen. Bodentiefe Fenster schaffen große Belichtungsflächen für zeitgemäße Wohnansprüche. Der Erker als historisches rottweiltypisches Gestaltungselement wird im vorliegenden Entwurf modern interpretiert und pointiert eingesetzt. Passend zu den ruhigen Baukörpern überzeugt der Entwurf durch ruhige, weitgehend geschlossene Dachflächen. Für die notwendige Belichtung der Dachräume werden Gaupen in reduzierter Form und klarer Rhythmisierung eingesetzt.

Weil sich die geplante Ladenfläche zur Fußgängerachse vom Nägelesgraben zur Innenstadt hin orientiert, wird die gewünschte Belebung erreicht. Der Ladengrundriss lässt trotz des eingestellten Treppenhauses eine günstige Beispielbarkeit und hohe Funktionalität erwarten. Die Wohngrundrisse sind klar strukturiert und in Nord-Süd-Orientierung gut gegliedert.“

Die Einschätzung aus denkmalfachlicher Sicht liegt derzeit noch nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass dies bis zur Sitzung vorliegt. Hierzu wird in der Sitzung berichtet.

Angrenzereinwendungen liegen von zwei Nachbarn vor. Beanstandet werden die Nichteinhaltung der Baulinie, die Nichteinhaltung von zwei Bebauungsplänen, die Dachneigung und die Dachflächenfenster. Im Weiteren wird aus Standsicherheitsgründen des eigenen Gebäudes und aufgrund der geplanten Tiefgarage ein Gutachten gefordert. Ebenso die Zusicherung der uneingeschränkten Zufahrt zur nördlich gelegenen Garagenanlage.

Die Baulinie von 1895 verläuft entlang der westlichen Außenwände der Gebäude Bruderschaftsgasse 1 und Oberamteigasse 10. Dazwischen ist eine Grünfläche vorhanden, die dortigen Garagen sind in Richtung Höllgasse orientiert. Nach dem Gebäude Oberamteigasse 10 verspringt die Linie um 90 Grad und läuft entlang der Gebäudeaußenwand, über die Straße bis ca. 10m in das Baugrundstück hinein. In Bezug auf das Baugrundstück ist die Linie faktisch funktionslos, denn für die übrigen 35m gibt es eine solche Baulinie nicht. Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht ergibt es Sinn, diese Grundstücke mit einem rechteckigen Baukörper zu überbauen und nicht für 10m zurückspringen zu lassen. Zudem hat dies keinerlei Auswirkung im Hinblick auf nachbarschützende Belange, da diese Baulinie auf der anderen Straßenseite liegt und keinen Bezug zu den Nachbarn aufweist.

Die angesprochenen Bebauungspläne betreffen nicht das Baugrundstück, sondern angrenzende Bereiche.

Der Wunsch nach einem statischen Gutachten wird an den Bauherrn weitergegeben, verbunden mit der Empfehlung, entsprechend zu verfahren.

Eine Zusicherung für die Zufahrt zu den Garagen kann nicht pauschal erteilt werden. Je nach Bauablauf kann es zu Einschränkungen kommen.

Im zeichnerischen Teil des Lageplans war ursprünglich eine Dachneigung von 36 Grad angegeben. Hierbei handelte es sich um ein Versehen des Vermessers, da die Planung eine Neigung von 46 Grad aufweist. Dies wurde zwischenzeitlich berichtigt und korrigiert.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass das Bauvorhaben zulässig ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung