

ARBEITSVORLAGE

Drucksachennummer:

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Bürgermeisterin	Lehnert, Simone	9745-10	20.03.2022
Registraturnummer	022.3	Seiten 5	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	Status	Sitzung	Top
Gemeinderat	öffentlich	29.03.2022	4

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage, Krebsgasse 28 + 32, Flurstücke Nr. 203, 203/1, 203/2, 209/1, 232/3

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gemäß § 36 Bau GB wird erteilt.

Das Einvernehmen zu der Befreiung:

Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt.

II. Zusammenfassung

Das vorliegende Baugesuch wird baurechtlich bewertet und das Einvernehmen der Gemeinde beraten und erteilt. Die vorgelegten Planungen entsprechen den baurechtlichen Vorgaben und sind auch aus Sicht des Stadtentwicklungsamt vertretbar.

III. Finanzielle Auswirkungen

Keine

IV. Sachdarstellung und Begründung:

Bauvorhaben	Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage
Bauort	Krebsgasse 28 und 32, Flst'e. Nr. 203, 203/1, 203/2, 209/1, 232/3
Bebauungsplan	Für den Großteil der Grundstücke die überbaut werden sollen, gibt es keinen BBPlan, so dass die geplante Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Lediglich Teile des Flst. Nr. 232/3 (geplante private Freiflächen im Nordosten) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des BBPlans „Hausgärten Brühl 1. Änderung“ (siehe Darstellung Lageplan)

Sanierungsgebiet ---

Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken werden abgebrochen.
Geplant ist auf den Grundstücken zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten (je Gebäude 8 Wohneinheiten) und einer Tiefgarage zu erstellen.

Zusammenstellung der Wohnungseinheiten:

Haus A: 3 x 2 - Zimmerwohnungen, 5 x 3 -Zimmerwohnungen

Haus B: 3 x 2- Zimmerwohnungen, 4 x 3-Zimmerwohnungen, 1 x 4-Zimmerwohnung

Da kein rechtskräftiger BBPlan vorliegt, gibt es keine Vorgaben zur Stellplatzanzahl und somit gelten die gesetzlichen Regelungen der LBO (ein Stellplatz pro Wohneinheit). Das wären bei 16 Wohneinheiten = 16 Stellplätze.

Geplant sind 27 KFZ -Stellplätze (Tiefgarage 2, oberirdisch 2) und 32 Fahrradstellplätze (Tiefgarage 26, oberirdisch 6).

Für den Großteil der Grundstücke gibt es keinen BBPlan, so dass die Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist:

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Verfahrensverlauf

Eine erste Vorstellung verschiedener Bebauungsvarianten gab es in der VA Sitzung am 03.11.2020 im nichtöffentlichen Teil.

Im Verwaltungsausschuss am 18. Januar wurde das Baugesuch vorgestellt. Zur Beurteilung, ob sich das Vorhaben unter anderem hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe einfügt, wurden in den Schnitten und Ansichten im Baugesuch die benachbarten Gebäude dargestellt.

Die Stellungnahme des Stadtentwicklungsamtes zu den damals vorstellten Planen lautet wie folgt:

Nach Einschätzung des Stadtentwicklungsamtes sind Breite, Länge und Höhe der Baukörper verträglich und fügen sich gut in die nähere Umgebung ein.

Seitens der Bauherrschaft sind nach Prüfung des Stadtentwicklungsamtes noch einige Vorgaben zu erfüllen: Die Zufahrt zu den äußeren Stellplätzen muss geregelt werden, die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist mit einer Signalanlage zu versehen, die Fahrradabstellplätze sind entsprechend den Fahrradrichtlinien herzustellen. Das Planungsbüro wurde entsprechend unterrichtet.

Im Rahmen dieser Sitzung kam der Hinweis auf den bestehenden und gültigen Baulinienplan.

Daraufhin wurde die Beschlussfassung über das Einvernehmen zurückgestellt und das Vorhaben neu geplant.

Heute werden dem Gremium komplett neue Pläne für das Bauvorhaben vorgelegt.

Diese unterscheiden sich deutlich von den Plänen, die im Januar präsentiert wurden.

Das Stadtentwicklungsamt nimmt zu den neuen Planungen wie folgt Stellung:

„Geändert wurden die Form sowie die Lage der Gebäude. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert. Die Baulinie ist nun eingehalten und die Gebäudehöhe wurde nochmals geringfügig verringert.“

Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine Einwände. Die Gebäude fügen sich gut in die Umgebung ein.

Einzig der Längsstellplatz entlang der Krebsgasse (auf Höhe des südl. Gebäudes) wirkt störend. An dieser Stelle würde ein Baum anstatt eines Stellplatzes eine enorme Aufwertung für das Straßenbild darstellen.“

Zudem werden die Hinweise der Stellungnahme vom Januar in der Planung aufgegriffen und werden auch in der Baugenehmigung festgeschrieben: Signalanlage in der Tiefgarage / Einrichtung der Fahrradabstellplätze laut Fahrradrichtlinien.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Hinweisen und Befürchtungen von Anwohnerinnen und Anwohnern der Hühnergasse und Krebsgasse

Neben der baurechtlichen Bewertung und der Bewertung des Stadtentwicklungsamtes möchte auch die Gemeindeverwaltung zum Baugesuch in der jetzigen Form Stellung nehmen. Im Zusammenhang mit dem Baugesuch wurden im Nachgang zur Sitzung am 18. Januar 2022 Bedenken an die Gemeindeverwaltung herangetragen.

Die vorgebrachten Befürchtungen waren insbesondere:

- Befahrbarkeit der engen Gassen Hühnergasse und Krebsgasse – Zunahme des Verkehrs
- Andienbarkeit durch die AVL und Rettungsfahrzeuge
- Stellplatzsituation
- Schäden von Bestandsgebäuden und Straßen durch deren Nutzung während der Bauphase
- Massivität der geplanten Gebäude

Stellungnahme der Verwaltung:

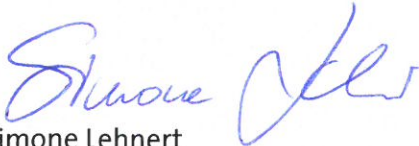
Das Grundstück, welches nun überplant wurde, liegt seit sehr vielen Jahren brach. Die Massivität der nun geplanten Gebäude überschreitet die der jetzt dort stehenden Gebäude **nicht**. Vielmehr entsteht anstelle einer recht großen innerörtlichen, unbewohnten „Ruine“ Wohnraum, welcher dringend benötigt wird.

Die AVL wurde angefragt. Die Gebäude werden angedient werden. Ebenso äußert sich die Feuerwehr. Bislang müssen die Gassen und Straßen dort bereits durch die Rettungskräfte bedient werden. Hieran ändert die neue Bebauung nichts.

Durch das Zurückweichen der Gebäude hinter die Baulinie wird in der Krebsgasse künftig sogar mehr Platz vorhanden sein als bislang.

Das Bauvorhaben erfüllt die gesetzlichen Vorgaben und übersteigt diese hinsichtlich der geforderten Stellplätze mit einem Stellplatzschlüssel von 1,6 deutlich. Die Verwaltung erkennt natürlich, dass der Parkdruck zunehmen wird durch die geplante Bebauung. Bislang war das sehr große Grundstück unbewohnt und deshalb auch ohne Fahrzeuge. Durch die große Tiefgarage und Stellplätze vor den Häusern wird hier jedoch vorgesorgt und die Belastung auf andere Flächen in Grenzen gehalten.

Der Bauherr hat zugesichert, vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren einzuleiten, um Schäden, die eventuell entstehen könnten, ausgleichen zu können.



Simone Lehnert
Bürgermeisterin