

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Baurechtsabteilung
Verfasser/in

Vorlagen-Nr.
603/21/2016
Aktenzeichen
20160276

Anlagedatum
07.11.2016

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Gemeinderat	17.11.2016	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Kapuzinerstraße 4

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor:

1. Das Bauvorhaben zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Kapuzinerstraße 4 wird vom Gemeinderat grundsätzlich begrüßt.
2. Der Gemeinderat befürwortet aufgrund der vorgestellten Planung die Änderung des Bebauungsplans „S02 Teilbereich IV – 1.Änderung“ im Bereich der Kapuzinerstraße 4.

Anlagen

- Lageplan
- Abstandsflächenplan (halbe Abstandsflächen)
- Abbruchplan
- Grundrisse 2. UG bis 2. OG
- Ansichten
- Perspektiven
- Schnitt d-d
- Auszug aus dem Bebauungsplan „S02 Teilbereich IV – 1.Änderung“

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

☐ ja, in Höhe von Betrag Euro ☐ nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

☐ ja, in Höhe von jährlich Betrag Euro ☐ nein

Erläuterung:

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

☐ ja ☐ nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

☐ ja ☐ nein

unter

Kostenstelle Name der Kostenstelle

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

☐ ja ☐ nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

☐ ja ☐ nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

☐ ja, vergleiche Anlage ☐ nicht erforderlich

Erläuterungen

Am 05.10.2016 ging bei der Baurechtsabteilung eine Bauvoranfrage zum Neubau des Gebäudes Kapuzinerstraße 4 (angrenzend an das Hochrheincenter) ein. Das bestehende Gebäude soll abgebrochen und durch ein Gebäude mit sieben oberirdischen Geschossen und zwei unterirdischen Geschossen ersetzt werden.

Die unterirdischen Geschosse des Bauvorhabens sollen als Keller und (teilweise öffentliche) Tiefgarage dienen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Ladenzeile mit einer Erweiterung des Müller-Marktes, sowie NKD- und Pro Optik-Filialen und ein vierter Laden ohne Nutzungsangabe. Das erste Obergeschoss soll ebenfalls der Erweiterung des Müller-Marktes dienen, hauptsächlich jedoch einer noch nicht definierten Büronutzung. Im zweiten bis sechsten Obergeschoss sind in den Bauplänen Wohnungen eingezeichnet. Das siebte Obergeschoss dient als Technikenebene.

Bei dem Bauvorhaben sind 24 Stellplätze und 115 Tiefgaragenstellplätze geplant. Von den Tiefgaragenstellplätzen sollen hierbei 66 Stück öffentlich sein. Ein Teil der Tiefgarage befindet sich auf dem Areal der Rudolf-Vogel-Anlage. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die Basler Straße erfolgen.

Das Gebäude selbst ist stufenartig angelegt. Es wird Richtung Osten höher, die Oberkante der Attika des obersten Geschosses soll 26,61 m hoch und somit stadtbildprägend sein. Da das Bauvorhaben die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen (eines und teilweise vier Vollgeschosse) im Bereich des Gebäudes und damit auch der festgelegten Höhe wesentlich überschreitet, könnte es nicht anhand des derzeit geltenden Bebauungsplan genehmigt werden.

Das gleiche gilt für die zwingend einzuhaltende Geschossfläche. Der Bebauungsplan erlaubt auf dem Grundstück derzeit eine Geschossfläche von ca. 2009 m², geplant sind ca. 6054 m².

Es besteht auch eine Problematik bezüglich der Abstandsflächen. Die Abstandsflächen sind größer als erlaubt. Bei einer Bebauungsplanänderung besteht die Möglichkeit, das vorliegende Mischgebiet in eines umzuwandeln, das eine dichtere Bebauung ermöglicht, beispielsweise ein Kerngebiet. Nach einer Bebauungsplanänderung müssen die Abstandsflächen nochmals überprüft werden.

Da sich das Bauvorhaben im Bereich des städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach der Seveso 3 Richtlinie befindet, muss bei einer Bebauungsplanänderung auch die Vereinbarkeit mit diesem Entwicklungskonzept überprüft werden. Die Innenstadtentwicklung ist aber explizit in die Überlegungen der o.g. Konzeption berücksichtigt worden.