

Informationsvorlage

Bereich | Amt
Baurechtsabteilung
Verfasser/in

Vorlagen-Nr.
603/27/2017
Aktenzeichen
20160370

Anlagedatum
08.02.2017

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Karsau	20.02.2017	Ö	Kenntnisnahme

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Bauvoranfrage zur Errichtung und dem Umbau von Wohnhäusern in der Werth- und Savellistraße

Erläuterungen

Allgemeines:

Bei der Baurechtsabteilung wurde für ein Areal an der Werth- und Savellistraße eine Bauvoranfrage gestellt.

Im nördlichen Teil des Areals ist es geplant, die bestehende Buchbinderei abzubauen und durch ein ca. 6,20 m hohes Wohngebäude mit ca. 4 Wohneinheiten zu ersetzen. Südlich davon soll ein zusätzlich, vergleichbares Wohngebäude errichtet werden. Das bestehende Wohngebäude im Westen soll umgebaut und mit einem Balkon versehen werden.

Die beiden Gebäude im Süden an der Werthstraße sollen wesentlich erweitert werden. Sie sollen etwa 8,60 m hoch werden. In einem der Gebäude sind hierbei zwei Wohnungen angedacht, im anderen ca. 6. Die Garage zwischen beiden Häusern soll abgebrochen werden. Stattdessen soll eine zentrale Tiefgarage errichtet werden.

Die Gebäude sind mit einem Flachdach geplant. Das oberste Geschoss wird hierbei jeweils als zurückversetztes Attikageschoss ausgeführt.

Abweichungen vom Bebauungsplan:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ von 1964. Der Bebauungsplan setzt für die beiden Gebäude an der Werthstraße ein allgemeines Wohngebiet fest. Jedoch setzt er im Bereich der drei im nördlichen Bereich geplanten Wohngebäude ein Gewerbegebiet fest.

Außerdem sieht der Bebauungsplan eine maximale Traufhöhe von 7 m vor. Bei der dargestellten Bebauung ist davon auszugehen, dass die Traufe jeweils bei der Oberkante des Flachdachs und somit teils deutlich höher als 7 m liegt.

Es ist auch nicht vorgesehen, dass die Gebäude mit einem Flachdach ausgeführt werden. Vielmehr ist eine Dachneigung von 25-32° vorgeschrieben. Allerdings gibt es in der Werthstraße bereits eine Hausgruppe mit Flachdach.

Daneben unterschreiten die beiden Neubauten im Norden den vorgeschriebenen Abstand von 8 m zueinander um rund 1 m.

Die Wohngebäude unterschreiten in Richtung des nördlichen Nachbargrundstücks und zum nordöstlichen Garagengrundstück hin auch die vorgeschriebenen Mindestabstände von 4 m.

Von den genannten Bebauungsplanfestsetzungen sind Befreiungen notwendig.

Sicht der Baurechtsabteilung:

Die Baurechtsabteilung sieht die geplante Höhe bei den beiden südlichen Gebäuden kritisch. Die vorgeschriebene Gebäudehöhe scheint in der Umgebung durchweg eingehalten worden zu sein; Die umliegenden Gebäude sind zweigeschossig mit Satteldach gestaltet. Lediglich das nördlich der Baugrundstücke liegende Wohnhaus scheint höher zu sein.

Auch muss geklärt werden, ob die betroffenen Eigentümer der benachbarten Grundstücke mit den Wohnhäusern in Grenznähe einverstanden sind.

Das größte Problem stellt das Gewerbegebiet dar. Augenscheinlich spielt die gewerbliche Nutzung zwar nur noch eine untergeordnete Rolle in diesem Gebiet. Die Baurechtsabteilung darf jedoch nicht einfach solch zentrale Bestimmungen des Bebauungsplans ändern oder ignorieren.

Die Baurechtsabteilung regt daher an, den Bebauungsplan im Bereich des Gewerbegebiets aufzuheben oder zu ändern.

Die Baurechtsabteilung bittet den Ortschaftsrat, diese Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen und gibt die Gelegenheit, sich hierzu zu äußern.