

Beschluss-Vorlage 2015/0174 zur Sitzung am 19.05.2015
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 7a - Änderung im Bereich zwischen Hartstraße und ST 2544 (Spange):
Vorberatung Änderungsentwurf
Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2015

im Investitions-HH

2015

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Die Mehrheitseigentümer des Gebäudes Hartstraße 52/54 (Kreuzung Hartstraße/Spange; Fl.Nr. 563/14) beantragen mit Schreiben vom 11.09.2014 die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans IG 7 a. Anlass hierzu ist, dass zusätzliche Flächen für die hier angesiedelten Ärzte benötigt werden, um ergänzende Leistungen abdecken zu können, wie eine Röntgen-/Kernspinpraxis und ein Sanitätshaus. Auch benötigt der im Erdgeschoss untergebrachte Lebensmitteldiscounter (Netto) Erweiterungsflächen. Weiter wird beantragt, im Dachgeschoss Wohnnutzung zu ermöglichen.

Städtebauliche Grundlagen

Grundlage ist der seit 28.01.1993 rechtswirksame Bebauungsplan IG 7 a. Dieser setzt für den Bereich zwischen Hart- und Eschenstraße „Mischgebiet“ (MI - Wohnen und nicht störendes Gewerbe) fest (Anlage 1).

Aufgrund der damals starken verkehrlichen Belastung der St. 2544 (Spange) wurde festgesetzt, dass im Bereich Hartstraße/St. 2544 ausschließlich der gewerbliche Anteil des Mischgebietes zulässig ist; Wohnnutzung war somit ausgeschlossen.

Genutzt wird das viergeschossige Gebäude mit teilweise erdgeschossigen rückwärtigen Anbauten von einem Lebensmitteldiscounter und Gastronomie im Erdgeschoss sowie Arztpraxen und Büros in den übrigen Geschossen..

Beantragte Änderungen (Die Nummerierung ist im Plan, Anlage 2, ersichtlich):

1. Aufstockung

Es wird die Aufstockung des rückwärtigen derzeit eingeschossigen Anbaus um ein Geschoss beantragt. Diesem Wunsch kann nach Ansicht der Verwaltung entsprochen werden, da diese Aufstockung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen hat.

Im Bebauungsplan werden zwei Vollgeschosse (II), eine traufseitige Außenwandhöhe (TAW) von 8,0 m sowie ein Flachdach (FD) festgesetzt.

2. Dachgeschossausbau

Das derzeit ungenutzte Dachgeschoss soll für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Hierzu ist eine Erhöhung des Firstes um 0,7 m und eine Änderung der Dachneigung von 25° auf 30° erforderlich, um ausreichende Raumhöhen für eine Wohnnutzung zu erhalten. Die Dachform bleibt mit Satteldach (SD) bzw. versetztem Pultdach (vPD) unverändert.

Das städtebauliche Bild verändert sich durch Erhöhung des Firstes und der Dachneigung auch in Bezug auf das westlich anschließende siebengeschossige Gebäude nicht wesentlich.

Da sich seit Eröffnung der B 2 neu die Verkehrsmenge auf der St. 2544 (Spange) deutlich reduziert hat, kann heute auch an dieser Stelle Wohnnutzung ermöglicht werden. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten hierzu wird noch erarbeitet.

3. Südwestlicher Anbau (Erweiterung Ärztehaus)

Zur Erweiterung des ärztlichen Angebots ist ein zweigeschossiger rückwärtiger Anbau mit einer Grundfläche von ca. 12,2 m x 15,0 m im Südwesten vorgesehen.

Das Erdgeschoss wird mit einer Wandhöhe von 3,7 m festgesetzt; im zweiten Geschoss erfolgt ein Rücksprung um 3,0 m mit einer Wandhöhe von 3,0 m. Als Dachform ist ein Walmdach (bis 40° Dachneigung) vorgesehen.

Der Rücksprung sowie das Walmdach ist erforderlich, um die nachbarlichen Belange, insbesondere die Abstandsflächen, zu wahren.

Da sich der Anbau im rückwärtigen Bereich befindet und aufgrund seiner Zweischossigkeit nicht dominant wirkt, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

4. Sanitätshaus:

Durch den Neubau eines Sanitätshauses soll das medizinische Spektrum ergänzt werden.

Im nördlichen Grundstücksbereich soll durch teilweise Überbauung der Tiefgaragenzu-/abfahrt ein eingeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,0 m und Flachdach erstellt werden.

Durch den Neubau des Solitärgebäudes wird die Eingangssituation an der Hartstraße wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Allnet) baulich gefasst.

Stellplätze, Tiefgarage

Auf Grund der Nachverdichtung werden auch zusätzliche Stellplätze notwendig. Von Seiten der Antragsteller werden hierzu im südöstlichen Bereich nach der Garagenanlage weitere Flächen für Stellplätze sowie ein Ausbau der bestehenden Garagen zu Duplexgaragen angeboten.

Um die angebotenen südöstlichen Stellplätze erstellen zu können, ist es erforderlich, den bestehenden Lärmschutzwall zu entfernen. Durch das zu erstellende schalltechnische Gutachten ist zu klären, inwieweit eine Lärmschutzeinrichtung weiterhin erforderlich ist.

Erst im Baugenehmigungsverfahren kann die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Erweiterungs-/Neubauf Flächen errechnet werden, da erst hier die genauen Nutzungen feststehen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die angebotenen Stellplätze für die neuen Nutzungen nicht ausreichen, wird im Bebauungsplan eine Erweiterung der Tiefgarage ermöglicht. Das bestehende Stellplatzangebot wird nicht verändert.

Aufgrund der bekannten angespannten Stellplatzsituation wird seitens der Verwaltung im Bauvollzug ein besonderes Augenmerk auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht gelegt.

Fazit:

Die vorgenannten Änderungen sind aus bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten in diesem Umfang vertretbar und setzen die Grenzen der Nachverdichtung eindeutig fest.

Weiteres Verfahren

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da diese in einem Mischgebiet (MI) regelzulässig sind. Somit kann die Bebauungsplanänderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (§§ 3 Abs. 1; 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet und von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird.

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet die beantragten Änderungen hinsichtlich der Aufstockung des bestehenden rückwärtigen Anbaus, des Dachgeschossausbaus, des südwestlichen Erweiterungsbaus sowie den Neubau des nördlichen Solitärgebäudes.

Abstimmungsergebnis

2. Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Änderungsbeschluss und für die entsprechende Bebauungsplanänderung den Billigungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis

Charlotte Auffhammer
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

Jürgen Thum
Stadtbaumeister