

Sitzungsvorlage DS 2016/327

Bauordnungsamt
Herbert Krom
(Stand: **30.08.2016**)

Mitwirkung:
Ortsverwaltung Schmalegg
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: KM

Ortschaftsrat Schmalegg
öffentlich am 22.11.2016

Baugesuch für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Büro und Tiefgarage auf dem Grundstück Schenkenstraße 3

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag zu.

Sachverhalt:

Dem Bauordnungsamt liegt ein Bauantrag zur Neubebauung des Grundstücks Schenkenstraße 3 vor. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen und durch einen Neubau, mit zwei Baukörpern verbunden mit einer Tiefgarage, ersetzt werden. Es sind 9 Wohnungen, ein Büro, 11 Tiefgaragenstellplätze und 3 oberirdische Stellplätze geplant. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Schloßhalde aus.

Das kleinere Gebäude wird zum städtischen Grundstück Flurstücknummer 361 als Grenzbau errichtet. Die notwendige Abstandsfläche soll durch eine Baulast auf dem städtischen Grundstück gesichert werden.

Der Baum an der Ecke Schenkenstraße/Schlosshalde wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Ebenso behindert das Vorhaben nicht die Anlegungen des geplanten Gehweges.

Die beiden Gebäude weisen eine Wandhöhe von 6,40 m und eine Firsthöhe von 12,00 m über dem Erdgeschossfußbodenhöhe auf.

Die geplanten Gebäude haben in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, Wand- und Gebäudehöhe ähnliche Werte wie die vor kurzem errichteten Wohngebäude Schenkenstraße 2 – 6. Dort beträgt die Wandhöhe 6,70 m.

Weitere Details sind aus den beigefügten Plänen zu entnehmen.

Rechtliche Würdigung

Das Baugrundstück liegt im Innenbereich und ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und überbaute Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Zur näheren Umgebung zählen auch die Gebäude Schenkenstraße 2 – 6 und das Gebäude Schloßhalde 1. Diese Gebäude sind für die Umgebung maßstababbildend. Bei diesem Beurteilungsrahmen fügen sich die geplanten Gebäude nach allen vier Maßstäben in die Umgebung ein.

Die nähere Umgebung wird als Mischgebiet beurteilt. In einem Mischgebiet ist ein Wohngebäude mit Büronutzung allgemein zulässig. Beim Maß der Nutzung ist vorrangig auf sichtbare Maßstäbe wie die Wand- und Gebäudehöhe abzustellen. Die geplanten Gebäude halten diese Höhen ein. Auch bei der überbauten Grundstücksfläche bewegt sich das Vorhaben im zulässigen Bereich. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisses ist nicht zu befürchten. Ebenso besteht auf Grund der Baukörpergröße und der gewählten Dachform keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es sich um eine angemessene Weiterentwicklung der Ortsmitte von Schmalegg handelt und die maßvolle Nachverdichtung ein angemessener Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Schmalegg darstellt und städtebaulich vertretbar ist.

Die Verwaltung sieht für diesen Bereich keinen Planungsbedarf, da in einem Bebauungsplanverfahren das Stadtplanungsamt ähnliche Bauformen und Baudichten vorschlagen würde.

Anlagen:

Lageplan

Erdgeschossgrundriss

Ansichten