

Tischvorlage DS 2012/043/1

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenäusler
(Stand: **27.01.2012**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Stadtplanungsamt
Wirtschaftsförderung

Aktenzeichen: 623.27

Gemeinderat

öffentlich am 30.01.2012

Sanierungsgebiet "Nordstadt"
- Erweiterungsbedarf Institut für Soziale Berufe (ifsb) auf Kapuzinerstraße 5
Inanspruchnahme von Grundstück Kuppelnaustraße 7 (Stadtarchiv)

Beschlussvorschlag:

1. Der Erweiterungsbedarf des ifsb wird anerkannt.
2. Die Bedarfsdeckung durch den Neubau auf dem eigenen Grundstück Kapuzinerstraße 5 (Flst. 380/3) wird unterstützt. Die für den Neubau – entsprechend der Bauanfrage des ifsb vom Dezember 2011 – Anlage 1 - notwendigen Flächen des städt. Grundstückes Kuppelnaustraße 7 werden dazu an das Institut für Soziale Berufe (ifsb) abgegeben.
3. Alle weiteren baurechtlichen Fragen sind im Rahmen der Bauvoranfrage bzw. des Baugenehmigungsverfahrens rechtlich zu prüfen und zu entscheiden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Parkraum- und Verkehrskonzept für die Nordstadt im 1. Halbjahr 2012 im Ausschuss für Umwelt und Technik vorzustellen.

Sachverhalt:

1. Sachstand

Das Institut für Soziale Berufe (ifsb) mit dem Hauptsitz in der Kapuzinerstraße 2 hat Erweiterungsbedarf. Diesen will es grundsätzlich auf seinem eigenen Grundstück Flst. 380/3 zwischen der Kuppelnaustraße 7 und Kapuzinerstraße 7 abdecken. Dies ist aber nur möglich unter Inanspruchnahme von Teilen des städt. Grundstückes Kuppelnaustraße 7.

Der Technische Ausschuss hat in der Vorbereitungsphase am 06.07.2011 einstimmig beschlossen:

- a) Der Erweiterungsbedarf des ifsb wird anerkannt. Dessen Absicht, diesen Bedarf auf dem eigenen Grundstück Kapuzinerstraße 5 (Flst. 380/3) unter Inanspruchnahme von Teilen des städt. Grundstückes Kuppelnaustraße 7 zu realisieren, werden unterstützt.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt mit dem ifsb die Rahmenbedingungen und die Inanspruchnahme des städt. Grundstückes Kuppelnaustraße 7 (Stadtarchiv) auszuhandeln.
- c) Eine Erweiterungsfläche für das Depot des Stadtarchivs ist auf dem Grundstück Kuppelnaustraße 7 nicht zu sichern. Die ggf. notwendige Erweiterung ist anderweitig bereitzustellen.

Vor dieser Entscheidung wurden gemeinsam mit dem ifsb acht Standorte im näheren und weiteren Umfeld von der Kapuzinerstraße 2 untersucht. Einige waren aufgrund der Baulichkeiten nicht geeignet, weitere scheiterten daran, dass das ifsb diese nicht erwerben kann bzw. die Erwerbskosten nicht wirtschaftlich wären.

2. Baurecht

Planungsrechtlich ist die Bebauung der Kapuzinerstraße 5 nach dem Baulinienplan i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet ist als Mischgebiet einzustufen. Für die Einstufung in die Gebietskategorie gilt die tatsächliche Nutzung in der näheren Umgebung. Die bestehenden Nutzungen in der näheren Umgebung entspricht dem eines Mischgebietes und nicht eines allgemeinen Wohngebietes (siehe Einwendungen Ziff. 4). Auch alle weiteren Zulassungskriterien nach § 34 BauGB sind erfüllt.

Bei den längerfristigen Planungs- und Sanierungszielsetzung wurde in allen Planwerken dargelegt, dass die Nordstadt ein Mischgebiet ist und auch bleiben soll. Diese Planungsabsichten wurden im Flächennutzungsplan (Auszug daraus in Anlage 5), wie auch in den Zielvorgaben für das Sanierungsgebiet (Auszug aus Vorlage für Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet in Anlage 6) festgeschrieben.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke Kapuzinerstraße 2, Kuppelnaustraße 7 und das Baufeld für den Erweiterungsbau - Kapuzinerstraße 5 (anteilig) und Teilflächen Kuppelnaustraße 7 als Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Schule gekennzeichnet.

Bauordnungsrechtlich ist im derzeitigen Planungsstand eine abschließende Beurteilung nur erforderlich, soweit hierfür in der Bauvoranfrage konkrete Fragen gestellt wurden. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind eingehalten. Zwischen Neubau und Stadtarchiv; kann es zu einer geringfügigen Überlappung der Abstandsflächen im Bereich des eingeschossigen Anbaus am Stadtarchiv – dessen Abbruch schon 1999 genehmigt war, der aber bisher nicht ausgeführt wurde - nicht ganz ausgeschlossen. Diese wäre aber vertretbar, da hiervon kein Aufenthaltsraum betroffen wäre.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze wurden nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift in vollem Umfang nachgewiesen.

Das Projekt eröffnet die Möglichkeit die bisher oberirdisch angelegten Stellplätze in eine Tiefgarage zu verlagern und abschließend nach der Schließung der Baulücke den verbleibenden Freibereich durch grünordnerische Maßnahmen aufzuwerten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Der Bauvorbescheid wird mit der Auflage versehen, dass im Baugenehmigungsverfahren durch ein Gutachten die Einhaltung der zulässigen Lärmgrenzwerte nachzuweisen ist.

Die Denkmalpflege hat die beabsichtigte Bebauung geprüft und folgende Auflagen bzw. Anregungen abgegeben:

- Eine Bebauung dieser Baulücke ist möglich.
- Die Gartenlaube und angrenzende Mauer sind nicht Teil des Kulturdenkmales. Diese Teile können ganz entfernt oder an eine andere Stelle transportiert werden.
- Vom Kulturdenkmal Kuppelnaustraße 7 ist gebührend Abstand zu halten, d. h. jeweils 0,4 der Wandhöhe, ergibt ein Gebäudeabstand von rd. 8 m.

3. Planungsstand und Gestaltungsbeirat

Das ifsb hat das Büro Plösser aus Friedrichshafen mit der Planung beauftragt. Nach zweimaliger Vorstellung der Planung im Gestaltungsbeirat hat das ifsb im Dezember 2011 zur Klärung baurechtlicher Fragen die Bauvoranfrage (Auszug daraus siehe Anlage 1) eingereicht.

Die der Bauvoranfrage zu Grunde liegende Planung entspricht der Planung, die zuletzt vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilt wurde (Anlage 2). Die vom Gestaltungsbeirat vorgebrachten Anregungen betreffen die endgültige Entwurfs- und Ausführungsplanungen und sind dort aufzuarbeiten. Die gefundene städtebauliche Einbindung des Vorhabens wird vom Gestaltungsbeirat unterstützt.

Eine Option besteht darin den Neubau besser an das bestehende Schulgebäude anzubinden in dem die Kapuzinerstraße in diesem Bereich entsprechend umgestaltet wird. Dies würde auch zu einer Verkehrsberuhigung in dieser Straße führen.

4. Beteiligung der Nachbarn

Das ifsb hat die Angrenzer bereits mit dem Testentwurf über seine Erweiterungsabsicht unterrichtet. Vorgebrachte Einwendungen gegen den Testentwurf wurden ebenso wie die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vom März 2011 in die Überplanung einbezogen. Die überarbeitete Planung, die der Bauvoranfrage entspricht, wurde den Nachbarn in einer Informationsveranstaltung Mitte September 2011 vorgestellt. Im Aktenvermerk (Anlage 3) ist der Inhalt der Vorinformation zusammengefasst.

Im Rahmen der Anhörung zur Bauvoranfrage haben Angrenzer, anwaltlich vertreten, Einwendungen vorgebracht. Eingewendet wird:

- mögliche Verletzung der Abstandsflächenvorschriften zu ihrem Grundstück durch Bau der Tiefgaragenabfahrt an der Grenze
- Lärm- und Abgasbelästigungen durch die Platzierung der Tiefgaragenabfahrt für 52 Stellplätze unmittelbar an der Grenze
- Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs für ein allgemeines Wohngebiet. Der Anwalt sieht dort ein allgemeines Wohngebiet, in der eine Schule wie die isfb nicht zulässig wäre.
- Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) in Bezug auf die vorgesehene Lage der Tiefgaragenzu- und Abfahrt, die verglasten Fassadenfronten mit der Folge der Einsehbarkeit in das Grundstück und die Wohnungen seiner Mandanten.

Die Einwendungen sind baurechtlich nach dem derzeitigen Prüfungsstand nicht begründet (siehe u.a. Ziff. 2) und wären in der Entscheidung über den Bauvorbescheid förmlich zurück zu weisen.

5. Zukunft Stadtarchiv

Das Stadtarchiv wurde u. a. an diesem Standort untergebracht, weil er für das Schriftgutdepot auf der Rückseite des Gebäudes unterirdisch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Der Technische Ausschuss hat aber die dafür ursprünglich vorgesehene Fläche für die Planung des ifsb freigegeben. Die Freigabe gründet auf folgenden Punkten:

- Zurzeit wird geprüft, ob die Verwaltung insgesamt durch die die Zusammenlegung an einem Standort – zusätzlich zum Rathaus – organisatorisch besser und auch wirtschaftlicher untergebracht werden kann. Das Raumprogramm für dieses "Bürgerrathaus" beinhaltet auch das Stadtarchiv einschließlich Depot für Schriftgut und ähnliches Archivgut in ausreichender Größe.

- Es ist aber vor der Entscheidung des Gemeinderates, ob und in welcher Form ein solches Bürgerrathaus realisiert wird, nicht einzuschätzen, welche Zukunft das Stadtarchiv hat. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass das Stadtarchiv am jetzigen Standort verbleiben wird. Die Erweiterung für das klimatisierte Depot – die zum Teil schon vor Fertigstellung des Bürgerrathauses notwendig sein kann (Zwischenlösung) – muss wirtschaftlich gelöst werden. Die Depoterweiterung und insbesondere eine Zwischenlösung kann auch in einem klimatisierten Raum in einem anderen vorhandenen Gebäude untergebracht werden.

Unabhängig von dieser Vorgabe schafft die jetzt vorgelegte Planung eine Erweiterungsmöglichkeit für das Depot des Stadtarchivs, die im Rahmen der Grundstücksvereinbarung mit dem ifsb für die Stadt zu sichern ist. Es ist der Magazinraum in der Nordostecke der Tiefgarage, mit der Möglichkeit eine direkte Anbindung an das Untergeschoss des Stadtarchivs zu schaffen (siehe Anlage 4).

Anlagen:

Anlage 1: Auszug Bauvoranfrage

Anlage 2: Auszug aus dem Protokoll des Gestaltungsbeirats vom 29.09.2011

Anlage 3: Aktenvermerk über Information der Nachbar

Anlage 4: Skizze Anbindung Tiefgarage an UG Stadtarchiv

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 6: Auszug Sanierungszielsetzungen