

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.3
Vorlage Nr.: 1518/2021/1
Aktenzeichen: 632.60L769
Fachbereich: Bauverwaltung
Vorlage vom: 22.01.2022

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	07.02.2022	

Gegenstand der Vorlage

Bauvoranfrage für den Abbruch des Bestandsgebäude und Neubau/ Errichtung von 3 Mehrfamilienhäuser in Massivholzbauweise und einer Tiefgarage - Lucian-Reich-Str. 16, Flst Nr. 7582

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Bauvorbescheid für den Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau bzw. Errichtung von 3 Mehrfamilienhäuser in Massivholzbauweise und einer Tiefgarage sowie den dazugehörigen Befreiungen zu. Die mit der Bauvoranfrage gestellten Fragen werden mit Ja beantwortet, das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen einen Bauvorbescheid für den Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau bzw. Errichtung von 3 Mehrfamilienhäuser in Massivholzbauweise und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 7582, Lucian-Reich-Straße 16.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
☐	☐				☐	☐

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Iffezheim Süd“ von 1972. Das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Folgende Fragen sind Bestandteil der Bauvoranfrage:

1. Kann von der im Bebauungsplan vorgegebenen Firstausrichtung abgewichen werden?
2. Kann auf Basis der aktuellen Planung statt einem Vollgeschoss nunmehr zwei Vollgeschosse + ein Dachgeschoss umgesetzt werden?
3. Kann eine Befreiung/ Abweichung von der Festlegung der Traufhöhe und Änderung auf eine NN 130,21m / 7,26m bezogen auf den Referenzpunkt 122,95m in Aussicht gestellt werden?
4. Kann eine Genehmigung mit einer Firsthöhe von 10,80m in Aussicht gestellt werden?
5. Kann die vorderste Gebäudekante / Ecke mit einem Abstand von 4,16m (Haus 1), 4,44m (Haus 2) und 4,65m (Haus 3) beginnen?
6. Kann einer Überschreitung der GFZ auf 0,6 zugestimmt werden?

Aktuelle bauplanungsrechtliche Situation:

Der Bebauungsplan Iffezheim Süd, der am 13.10.1972 seine Rechtskraft erlangte, wurde im Bereich der Lucian-Reich-Straße seither bereits drei Mal geändert. Bei der 1. Änderung vom 20.08.1973 wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auf das Bauvorhaben in der Lucian-Reich-Straße 16 angepasst. Auf diesem Grundstück ist daher ein Einzelhaus mit Walmdach zulässig. Die anderen beiden Änderungen betreffen das oben genannte Grundstück nicht.

Es werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Iffezheim Süd“ benötigt:

- Befreiung von der vorgegebenen Firstrichtung
 - ➔ Die Firstrichtung des Bestandsgebäudes verläuft parallel zur Lucian-Reich-Straße
- Befreiung für die Zulässigkeit eines II. Vollgeschosses
 - ➔ Das aktuelle Bestandsgebäude verfügt nur über ein Vollgeschoss
- Befreiung für die Überschreitung der Traufhöhe
 - ➔ Die Traufhöhe des Bestandsgebäudes liegt bei 3,60 m

- Befreiung für die Überschreitung der Firsthöhe
➔ Die Firsthöhe des Bestandgebäudes liegt bei 8,50 m
- Befreiung von der Baulinie und Baugrenze
➔ Die Baulinie und die Baugrenze wurde an das Bestandgebäude angepasst
- Befreiung für die Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ)
➔ Die GFZ des Bestandgebäudes liegt bei 0,4

Es werden von dem Antragsteller folgende Begründungen aufgeführt:

zu 1.: Die Gebäude gegenüber in der Lucian-Reich-Straße haben ebenso eine senkrechte Ausrichtung. Auch die Häuser im Bruchweg sind „senkrecht“ zur Straße ausgerichtet.

zu 2.: Die Abweichung begründet sich auf die umliegende Bebauung in der Lucian-Reich-Straße Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9, Nr. 11, Nr. 13. Auch die im südlichen Bereich angrenzenden Grundstücke wurden mit zwei Vollgeschossen realisiert. Aus unserer Sicht würden sich zwei Vollgeschosse in das städtebauliche Bild sehr gut einfügen und das Straßenbild abrunden.

Um Wohnraum zu schaffen bietet sich das Areal mit dem Villengebäude an, um dort eine sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung umzusetzen.

Desweiteren bieten die Gebäude Schallschutz für die westlich gelegenen Grundstücke und erhöhen somit die Lebensqualität der direkten Nachbarschaft.

zu 3.: Nach einer Befliegung mit der Drohne wurden die direkt benachbarten Gebäude in der Lucian-Reich-Straße aufgenommen. Folgende Nachbar-Gebäude bezogen auf die jeweilige NN Höhe Mitte Straßenraum (gemittelt zwischen den Messpunkten) haben die Traufhöhe:

Gebäude rechts in der Lucian-Reich-Straße:

Lucian-Reich-Straße 10	2,86 m
Lucian-Reich-Straße 12	2,86 m
Lucian-Reich-Straße 14	2,82 m

Gebäude links in der Lucian-Reich-Straße:

Lucian-Reich-Straße 5	6,97 m
Lucian-Reich-Straße 7	6,89 m
Lucian-Reich-Straße 9	6,87 m

Lucian-Reich-Straße 11	4,47 m
Lucian-Reich-Straße 13	5,05 m

zu 4.: Nach einer Befliegung mit der Drohne wurden die direkt benachbarten Gebäude in der Lucian-Reich-Straße aufgenommen. Folgende Nachbar-Gebäude bezogen auf die jeweilige NN Höhe Mitte Straßenraum (gemittelt zwischen den Messpunkten) haben die Firsthöhe:

Gebäude rechts in der Lucian-Reich-Straße:

Lucian-Reich-Straße 10	7,13 m
Lucian-Reich-Straße 12	7,13 m
Lucian-Reich-Straße 14	5,22 m

Gebäude links in der Lucian-Reich-Straße:

Lucian-Reich-Straße 5	10,46 m
Lucian-Reich-Straße 7	10,62 m
Lucian-Reich-Straße 9	9,72 m
Lucian-Reich-Straße 11	7,38 m
Lucian-Reich-Straße 13	8,46 m

zu 5.: In der Straße gibt es schon ein Objekt mit einem Abstand von 4m.

Durch die Staffelung der Abstände der drei neuen Häuser, entsteht am Straßenraum zusätzliche Parkfläche für Gäste ohne dass die Versiegelung der Fläche unnötig vergrößert wird.

zu 6.: Um eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen ist ein GFZ von 0,4 nicht ausreichend. Betrachtet man die GFZ der umgebenden Bebauung im Bruchweg als auch in der Lucian-Reich-Straße linker Straßenzug, so sind die dortigen GFZ auf 0,8 angesetzt. Da wir uns mit dem Objekt am Ende der Straße befinden, wird das städtebauliche Bild der Lucian-Reich-Straße nicht unterbrochen sondern es findet eine angenehme Abrundung statt.

Die Erschließung und Bebauung des letzten Grundstücks in der Lucian-Reich-Straße rundet das Straßenbild in diesem Bereich ab. Angrenzend an den Lärmschutzwall kann im hinteren Bereich des Straßenraums ein höherer Abschluss erfolgen, wie bisher vom Bebauungsplan vorgesehen. So bilden die drei gleichmäßigen und baugleichen Baukörper ein symmetrisches und gleichmäßiges Bild, welches als harmonisch und abschließend wahrgenommen werden kann. Wird dieses Bild durch ein niedriges Gebäude unterbrochen, welches sonst in seiner Geometrie den anderen entspricht, wird der Straßenraum unregelmäßig.

Zusammenfassend schlägt die Verwaltung daher vor die oben aufgeführten Fragen des Bauvorbescheides mit ja zu beantworten.

Anlagenverzeichnis:

Die Planunterlagen sind für die Gemeinderäte im Ratsinformationssystem einsehbar.