

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/087/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 05.12.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Gebäudeabbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Brucknerstraße 1, Flst.Nr. 107 in Oppelsbohm

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Brucknerstraße 1 in der Ortsmitte von Oppelsbohm nach dem Abbruch des bestehenden Einfamilienwohnhauses und der angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude den Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes. Das neue Gebäude soll eine Gesamtgrundfläche von 12,90 m x 17,36 m erhalten und in dem von Westen nach Osten abfallenden Gelände traufständig zur Brucknerstraße ausgerichtet werden. Nach den eingereichten Bauvorlagen sind im Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils zwei gut geschnittene Wohneinheiten vorgesehen, die über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen sind. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Antragsunterlagen mit 6,70 m (317,05 m N.N.) ab der Erdgeschossfußbodenhöhe von 310,35 N.N. angegeben. Die Firsthöhe beträgt 11,91 m (322,26 m N.N.). Der Baukörper erhält analog zu der Umgebungsbebauung ein ca. 40° geneigtes Satteldach mit einer klassischen Ziegeleindeckung. Ferner sind auf beiden Dachhälften Aufbauten teilweise mit Balkon geplant, die entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 17.06.2003 ausgeführt werden müssen. Aufgrund der genannten topographischen Bedingungen liegt das Untergeschoss zur Brucknerstraße hin frei und kann daher zur Unterbringung der Parkieranlagen genutzt werden. Neben sechs Garagenstellplätzen im Gebäude werden im davorliegenden Stauraum weitere sechs Parkierungsflächen in Form von Stellplätzen angelegt. Die im rückwärtigen Bereich (Westseite) vorhandene großzügige Grünfläche bleibt erhalten. Damit im Erdgeschoss für die beiden Wohneinheiten jeweils eine Terrasse angelegt werden kann, muss allerdings parallel zum Hang eine Stützmauer errichtet werden. Im nördlichen Bereich wird die bestehende Mauer an der Grundstücksgrenze um ca. 3,5 m verlängert. An der Brucknerstraße sind weitere kleinere Stützmauern zur Gestaltung des Hauseingangs und für die Anlegung der Stellplätze erforderlich.

Die Verwaltung möchte neben der für die Gemeinde Berglen üblichen klassischen Einfamilienhausbebauung auch die Schaffung von Eigentumswohnungen im Gemeindegebiet ermöglichen. Dieses Ziel lässt sich aufgrund der Struktur der Gemeinde allerdings nur in sehr begrenztem Umfang verwirklichen und selbstverständlich auch nur unter Beachtung des

jeweils prägenden Umfeldes. Die Ortsmitte von Oppelsbohm eignet sich nach Auffassung der Verwaltung jedoch in besonderem Maße für eine mehrgeschossige Bebauung, da hier bereits an verschiedenen Stellen in der Vergangenheit entsprechende Gebäude zugelassen wurden, die den zentralen Bereich um das Rathaus baulich hervorheben. Darüber hinaus besteht in der Ortsmitte auch noch ein gewisser städtebaulicher Optimierungsbedarf. Die Neuentwicklung des Grundstücks Brucknerstraße 1 mit seinem nicht mehr erhaltungswürdigem Gebäudebestand, welches in direkter Nachbarschaft zu den dominierenden Gebäuden Beethovenstraße 19 (Bäckerei / Metzgerei), Beethovenstraße 29 (Apotheke) und Lisztstraße 4 / J.-S.-Bach-Straße 1 (Kreissparkasse) und dem gerade im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftshaus J.-S.-Bach-Straße 10 steht, wird vor diesem Hintergrund von der Verwaltung begrüßt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Oppelsbohm II“ aus dem Jahre 1997. Da es sich bei diesem Bebauungsplan nicht um einen qualifizierten, sondern um einen einfachen Bauleitplan handelt, erfolgt die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB. Um die Einfügung des Wohngebäudes mit einer Traufhöhe von ca. 6,70 m und einer Firsthöhe von ca. 11,91 m in die nähere Umgebungsbebauung beurteilen zu können, sind die Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsbebauung näher zu betrachten. Diese Einzelhöhen sind dabei allerdings nicht alleiniges Beurteilungskriterium, da für eine entsprechende Prüfung auch das Gesamtgebäudespektrum im näheren Umfeld, die topographischen Gegebenheiten und die Baumasse zu berücksichtigen sind.

Die Trauf- und Firsthöhen des gegenüberliegenden Wohn- und Geschäftshauses Beethovenstraße 19 betragen, bezogen auf die EFH von 306,13 m, 8,44 m bzw. 11,10 m. Der Neubau wird somit gemessen von dessen EFH von 310,35 m gegenüber diesem Gebäude um 2,48 m (Traufe) bzw. 5,03 m (First) höher sein. Aufgrund des von Westen nach Osten abfallenden Geländes darf jedoch nicht nur dieser absolute Höhenunterschied zwischen den beiden Wohngebäuden allein für die Beurteilung herangezogen werden. Es muss vielmehr auch der Höhenunterschied zwischen der geplanten EFH des Neubaus und der EFH des Gebäudes Beethovenstraße 19 betrachtet werden. Die EFH des Bestandsgebäudes Beethovenstraße 19 liegt aufgrund der beschriebenen Hanglage um stattliche 4,22 m tiefer als die Höhe des entsprechenden Geschosses im Neubau Brucknerstraße 1. Eine Einfügung ist vor diesem Hintergrund nach Einschätzung der Verwaltung an dieser Stelle gegeben.

Bei den gegenüberliegenden Reihenhäusern Brucknerstraße 4, 6 und 8 verläuft die Gebäudetraufe etwa auf einer Höhe von rd. 6,60 m ab EFH. Die Firsthöhe ist im Baugesuch dieser

Gebäude mit rd. 9,50 m angegeben. Die Traufhöhendifferenz gegenüber dem Neubau beträgt rd. 3,00 m und der Höhenunterschied zum First rd. 5 m. Zu dem angrenzenden Gebäude Brucknerstraße 3 ergeben sich folgende Höhenverhältnisse: Die Traufhöhe des Neubaus überragt die Traufe um 3,68 m und den First um 3,73 m. Bei dem Wohnhaus Brahmsstraße 3 verläuft die Gebäudetraufe gegenüber dem Neubau um 1,10 m und die Firsthöhe um 1,93 m tiefer.

Die Höhenunterschiede zwischen dem geplanten Mehrfamilienwohngebäude und dem Wohnhaus Brucknerstraße 3 sowie den gegenüberliegenden Reihenhäusern sind unter Berücksichtigung der jeweiligen EFH deutlich größer als zu dem Wohn- und Geschäftshaus Beethovenstraße 19 (Bäckerei / Metzgerei) oder dem Einzelhaus Brahmsstraße 3. Es ist unstrittig, dass der geplante Baukörper künftig den südwestlichen Bereich der Ortsmitte von Oppelsbohm schon aufgrund der Höhenlage des Standorts dominieren wird. Die Höhendifferenzen sind nach Auffassung der Verwaltung an dieser Stelle allerdings gerade noch in einem städtebaulich akzeptablen Rahmen, wenn man die Geländesituation und die Bebauung in der Ortsmitte insgesamt betrachtet. Das neue Gebäude ist auch gebietsverträglich. Eine erdrückende Wirkung des Neubaus auf die Bestandsgebäude ergibt sich ebenfalls nicht, da der Baukörper um drei Meter weiter als das Landwirtschaftsgebäude von der Brucknerstraße abgerückt und auf eine Bebauung des südöstlichen Grundstücksteil beim Gemeindegebäude Beethovenstraße 15 verzichtet wird. Zudem soll die private Grünfläche im Westen unbebaut bleiben, wodurch der Freiraum zu den Gebäuden in der Zellerstraße erhalten bleibt. Darüber hinaus wird das Ortsbild durch die moderne, gestalterisch ansprechende und städtebaulich angepasste Architektur des Baukörpers eine deutliche Aufwertung erfahren.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird aus diesen Gründen empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

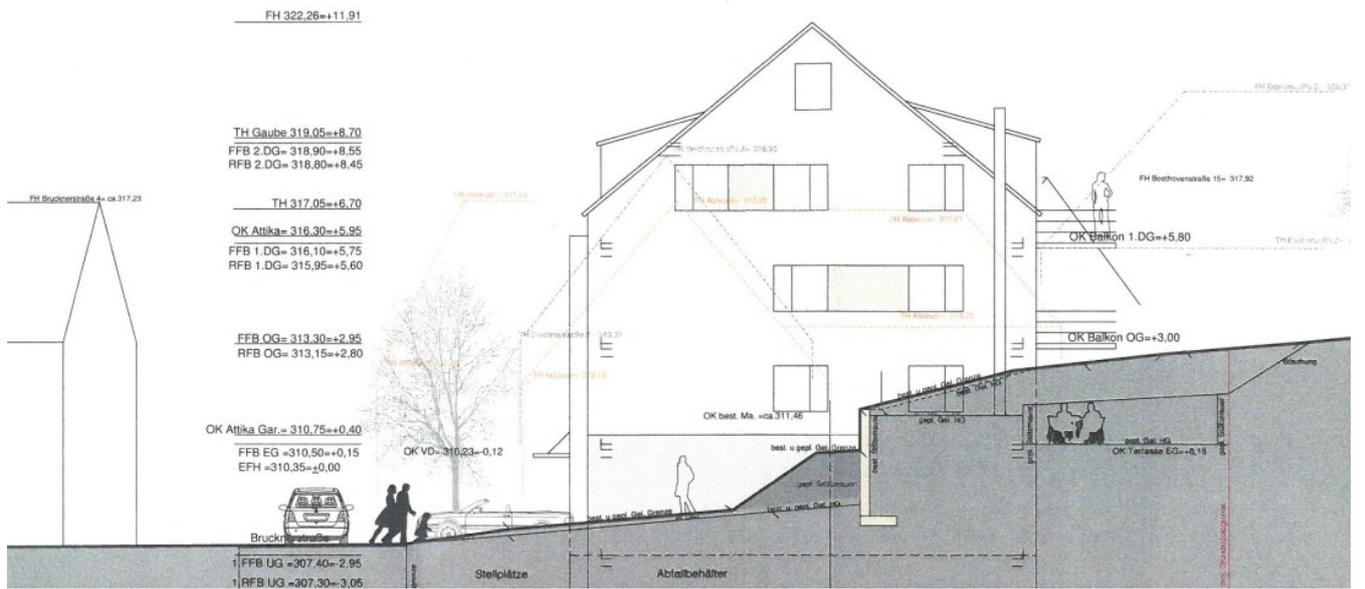
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter folgenden Bedingungen erteilt:**
 - die Dachüberstände müssen eine Breite von mindestens 0,2 m aufweisen;**
 - die Stellplätze und die Zugangsflächen zum Gebäude sind wasserdurchlässig auszuführen und so zu erstellen, dass kein Niederschlagswasser auf die Brucknerstraße abfließen kann;**

- das Untergeschoss ist gegenüber dem Restgebäude farblich abzusetzen;
 - für die Dacheindeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel zu verwenden;
 - der Abstand der Gauben zum Ortgang ist auf 1,50 m zu verbreitern.
2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.



Ostansicht



Nordansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Brucknerstraße 1“