

Vorlage Bauamt

38/2021


öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

01/2021 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer)	
Bauvorhaben	Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücksnr.	Ehrenstein Martinstraße 22 33/4
→ Ablehnung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch	

Beschlussantrag

1. Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Bauantrag wird nicht erteilt.
2. Dem Antrag zur Ablösung drei gewerblicher Stellplätze wird nicht zugestimmt.


Sylvia von Darl-Späß
1. stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gestaltungsbeirat	25.09.2020	-	Der Gestaltungsbeirat verfasst Kritik und teilt diese dem Planungsbüro mit.	Ablehnung

II. Sachvortrag

Die Bauherrschaft beantragt den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses. Da in diesem Gebiet kein Bebauungsplan vorhanden ist, beurteilt sich die Genehmigungsfähigkeit des Neubaus nach § 34 BauGB – Einfügen in die Umgebungsbebauung.

Informationen zum bisheriger Verlauf:

Im Jahr 2019 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Gebäude zeichnet sich dadurch aus, dass es zwei giebelständige Gebäude durch ein gemeinsames Treppenhaus mit einander verbindet. Der EKA hat der Bauvoranfrage am 02.05.2019 zugestimmt. Vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde die Bauvoranfrage zu folgenden Punkten positiv beschieden:

1. Kubatur, Dachform, Geschossigkeit sind in der beantragten Form genehmigungsfähig.
2. Pro Wohneinheit muss ein Stellplatz nachgewiesen werden. Eine Ablösung ist nicht möglich. Für gewerbliche Fläche kann gegen Ablösung befreit werden.
3. Auf den Grenzabstand kann verzichtet werden, bzw. eine Abweichung nach § 6 Abs. 3 LBO in Aussicht gestellt werden. Der Brandschutz muss zwingend eingehalten werden.
4. Der Löwenfelsen steht unter Denkmalschutz, eine Nutzung als Terrasse wäre möglich, muss aber vorher mit dem Denkmalamt geklärt werden. Das Erdgeschoss war bisher gewerblich genutzt, wird in Zukunft grundsätzlich auch möglich sein. Der Außensitzbereich muss mit der Stadt Blaustein geklärt werden.

Bei der sich an die Bauvoranfrage anschließenden Planung wurde in einigen Punkten von der Bauvoranfrage abgewichen. Diese Planung wurde dem Gestaltungsbeirat am 25.09.2020 zur Beratung vorgelegt. Die ausgesprochene Kritik, Hinweise und Anmerkungen wurden bei Einreichung des Bauantrags kaum berücksichtigt. Auf das Gutachten des Gestaltungsbeirats wird an dieser Stelle verwiesen.

Da die nun beantragte Planung in den wesentlichen Punkten nicht auf die Anregungen des Gestaltungsbeirats eingegangen ist, empfiehlt die Stadtverwaltung, das Einvernehmen zum Bauantrag nicht zu erteilen.

1. Durch den extrem geringen Abstand zwischen dem Löwenfelsen und den Wohneinheiten/Gewerbeflächen, insbesondere im UG (nutzungsabhängig), ist die Belichtung unzureichend. Gemäß § 1 BauGB müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein, dies ist aus Sicht der Stadtverwaltung kritisch.
2. Der Stellplatznachweis ist nicht korrekt berechnet. Es sind drei gewerbliche Stellplätze abzulösen.
3. Der Gestaltungsbeirat kritisierte die massiven Dachgauben. Aufgrund der prominenten Lage und der ortsbildprägenden Wirkung des Projekts sollten aus gestalterischer Sicht auf den Satteldächern der Neubauten möglichst keine Gauben angeordnet werden. Zwar wurden die Dachgauben im Bauantrag von der Firstlinie abgerückt. Trotzdem ist die Dimensionierung sowie die Gestaltung der Dachgauben weiterhin unverändert.

Der Vorschlag des Gestaltungsbeirats, auf das 2. UG zugunsten einer Kostenersparnis zu verzichten, wurde im Bauantrag berücksichtigt. Dieser Verzicht wurde vom Gestaltungsbeirat aber unter der Prämisse eingeräumt, im Gegenzug die Kubaturen sowie die formalen Ausprägungen zu bereinigen und auf die im Antrag auf Bauvorbescheid dargestellten Abmessungen zurückzunehmen. Die Planungen wurden dahingehend in keiner Weise angepasst.

4. Die Gestaltung der Giebelfassaden sollten eine weniger dekorative und deutlich konstruktive Ausprägung haben. Zudem wird die von Seiten der Planung angestrebte Wirkung einer geschlossenen Straßenfront aufgrund der hohen Transparenz der Giebelfassaden kaum wahrnehmbar.
5. Ein öffentlicher Durchgang/Erschließung zum Fahrradraum im Erdgeschoss stellt weder funktionale, noch eine atmosphärische (Angstraum) Bereicherung des Projekts dar.
6. Die Dimensionen der Neubauten sind zu tief und zu hoch bemessen. Der Abstand zwischen dem Neubau und dem Löwenfelsen kann bei Schlagregen und Schnee problematisch werden. Der Baukörper nimmt außerdem eine Grenzbebauung in Anspruch und überschreitet die Grundstücksgrenze entlang des Straßenraums.
7. Die Büroräume im EG weisen keine Toiletten sowie keine Personalaufenthaltsräume auf.
8. Der zweite bauliche Rettungsweg und die Organisation des Treppenhauses sind nicht nachvollziehbar.

Befreiung von der Spielplatzpflicht (LBO)

Die Umgebungsbebauung fordert eine geschlossene Bauweise. Aufgrund der Nähe zum Löwenfelsen ist es nicht möglich, einen Spielplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Außerdem befindet sich in direkter Nähe ein Spielplatz (Spielplatz am Marktplatz). Daher könnte aus Sicht der Stadtverwaltung von der Stellplatzpflicht befreit werden.

Überbauung des städtischen Grundstücks

Zahlreiche historische Gebäude sind mit dem Erdgeschoss direkt an die Grundstücksgrenze zur Straßenseite hin gebaut. Die sich darüber befindenden Geschosse wurden in den vergangenen Jahrhunderten oftmals weiter hin den Straßenraum hinein gebaut. Hintergrund war die Ersparnis der Grundsteuer. Der Bauherr beantragt, das Gebäude im 1. Obergeschoss ebenfalls über die Grundstücksgrenze zu bauen. Aus Sicht der Stadtverwaltung könnte der Überbauung zugestimmt werden.

Ablösung gewerblicher Stellplätze

Die Bauherrschaft hat in ihrer Bauvoranfrage beantragt, von der Stellplatzpflicht komplett zu befreien. Dies wurde vom Landratsamt nicht in Aussicht gestellt. Da der nun beantragten Planung aus Sicht der Stadtverwaltung nicht zugestimmt werden kann, sollte auch dem Antrag zur Ablösung der gewerblichen Stellplätze nicht zugestimmt werden.

Die Parkierung im Untergeschoss muss aus Sicht der Stadtverwaltung nachgearbeitet werden, sie ist nach aktuellem Planungsstand nicht genehmigungsfähig.

Wartebereich für Tiefgaragenaufzug

Damit die Tiefgarage für Fahrzeuge genutzt werden kann, muss ein Fahrzeugaufzug gebaut werden. Der Wartebereich hierzu muss auf der öffentlichen Straße erfolgen. Der EKA hat dem Wartebereich in einer Sitzung im Jahr 2020 zugestimmt. Die Fläche muss vom Eigentümer gepachtet werden, ein entsprechender Pachtvertrag ist mit der Stadt Blaustein abzuschließen.

Aus Sicht der Stadtverwaltung erhält das Gebäude durch die Dachgauben eine zu massive Wirkung aus dem Straßenraum heraus, weshalb es sich nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügt. Außerdem wurden die konstruktiven Anregungen, Hinweise und Kritikpunkte des Gestaltungsbeirats in der weiteren Planung kaum berücksichtigt.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Bauantrag nicht zu erteilen und dem Antrag zur Ablösung der gewerblichen Stellplätze nicht zuzustimmen.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung: -

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Für private Bauvorhaben nicht relevant.

Externe Fachleute: -

Verfasser

Beteiligte Ämter

Marleen Sönksen
Fachbereich 3.1
Bauamt

Anlagen

Gutachten des Gestaltungsbeirats

Lageplan

wird ausschließlich im Ratsinfosystem zur Verfügung gestellt

Ansichten

wird ausschließlich im Ratsinfosystem zur Verfügung gestellt

Gestaltungsbeirat der Stadt Blaustein Sitzung am 25.09.2020

Beschließende Gestaltungsbeiräte, anwesend:

Prof. Bü Prechter, Landschaftsarchitektin BDLA, SAIV und Stadtplanerin, Augsburg
Dipl. Ing. Peter Eisenlauer, Architekt und Stadtplaner DASL, München
Dipl. Ing. Tom-Philipp Zoll, Architekt BDA und Stadtplaner, Stuttgart

Beratende Gestaltungsbeiräte, anwesend:

Dipl. Ing. Sandra Pianezzola, Architektin, Stadtbaumeisterin Blaustein
Ingo Behr, CDU
Hermann Geywitz, Bündnis 90/Die Grünen
Elisabeth Couvigny-Erb, BürgerBündnisBlaustein
Carsten Held, SPD

Projekt: Wohn- und Geschäftshaus Martinstraße 22 in Ehrenstein (Erstvorlage)
Vorhabenträger:
Planung:

Gutachten

Die Stellungen und die Bauvolumina der beiden giebelständigen Neubauten mit Satteldächern sind strukturell aus dem Gebäudebestand entlang der Martinstraße, und damit aus dem baulichen Zusammenhang des Ortsteils nachvollziehbar abgeleitet und wurden dem Antrag auf Vorbescheid vom 25.01.2019 zugrunde gelegt. In den Plangrundlagen der vorliegenden, und konkretisierten Fassung des Projekts sind jedoch maßgebliche Abweichungen bezüglich den in der Bauvoranfrage dargestellten Abmessungen sowie zu den gestalterischen Ausprägungen der geplanten Bauvolumina festzustellen:

Die Dimension der beiden markanten, giebelständigen Neubauten wurden vergrößert (betr. Tiefen und Höhen der Baukörper, sowie Überschreitungen der Grundstücksgrenze entlang des Straßenraums), die Dachformen wurden von Mansarddächern in Satteldächer verändert, und auf beiden Satteldächern wurden zusätzlich Gauben mit beachtlichen Dimensionen angeordnet. Aufgrund dieser Maßnahmen entfernt sich der aktuelle Entwurf des Projekts in wesentlichen Aspekten deutlich von der im Antrag auf Vorbescheid dargestellten Planung.

Gestaltung

Durch die beiden neuen Gebäude, die durch ein zurückgesetztes Bauteil mit Flachdach verbunden sind, das die Vertikalerschließung aufnimmt, entsteht ein bauliches Ensemble, das am Fuße des Löwenfelsens eine sehr markante und ortsbildprägende Wirkung im Straßenraum entfaltet. Es ist daher von besonderer Bedeutung, dass sich das Neubauensemble, sowohl mit seinen Dimensionen, als auch mit seiner gestalterischen Ausprägung konfliktfrei in die lokale Situation und in das Ortsbild einfügt.

Mit dem vorliegenden Entwurf wird dies jedoch nicht in zufriedenstellender Weise erreicht. Aufgrund der im Vergleich zur Bauvoranfrage erkennbar ausgeweiteten Dimensionen des Neubauensembles, das an zwei Seiten eine Grenzbebauung in Anspruch nimmt und an den Giebelseiten zum Straßenraum hin mit den Ober- und Dachgeschossen über die Grundstücksgrenze hinausragt, entsteht eine zu dominante Wirkung des neuen Bauensembles in der lokalen Situation des Stadtraums. Zudem wird durch die Anordnung der überdimensionierten Gauben, die gestalterisch äußerst unbefriedigend und mit minimalem Abstand unter den Firstlinien an die Dachflächen angeschlossen sind, das Erscheinungsbild der Neubauten und das Wirkungspotenzial der Satteldächer nachhaltig beeinträchtigt. Die Giebelfassaden, deren Ausführung als Hybridkonstruktion aus Holz- und Stahlbetonelementen vorgesehen ist, treten im Ortsbild von Ehrenstein sehr markant in Erscheinung. Sie sind in der vorliegenden Ausprägung jedoch zu dekorativ ausgebildet und sollten im Sinne einer konsistenten architektonischen Gestaltung als konstruktiv relevante Elemente wahrnehmbar sein. Die hohe Transparenz der Giebelfassaden beeinträchtigt zudem die durch die Planung angestrebte Wirkung einer geschlossenen Straßenfront durch das Neubauensemble.

Grundrissorganisation und Nähe zum Löwenfelsens

In Bezug auf die funktionalen und die belichtungsrelevanten Qualitäten in Teilbereichen der Grundrisse werden folgende Aspekte bemängelt:

- öffentliche Erschließung des Fahrradraums
- Organisation des Treppenhauses
- extrem geringer Abstand von Teilen der Wohneinheiten und der Gewerbeflächen, insbesondere im UG (nutzungsabhängig), zum Löwenfelsen, wodurch eine unzureichende Belichtung in diesen Nutzungseinheiten, v.a. in den ausschließlich nach Norden, zum Felsen orientierten Wohnungen zu erwarten ist
- die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse, gegenüber von Schlafzimmern ist zu hinterfragen
- der öffentliche Durchgang im Erdgeschoss erscheint problematisch (Angstraum)
- sehr schmale Fuge zw. Neubauten und Löwenfelsen (ggf. problematisch bei Schlagregen u. Schnee)

Empfehlungen und Anforderungen

Die Verwandlung der im Antrag auf Vorbescheid dargestellten Mansarddächer der Neubauten in Satteldächer wird positiv bewertet.

Aufgrund der prominenten Lage und der ortsbildprägenden Wirkung des Projekts sollten aus gestalterischer Sicht auf den Satteldächern der Neubauten möglichst keine Gauben angeordnet werden.

Um für das Neubauprojekt attraktivere wirtschaftliche Voraussetzungen zu schaffen, ist es für die Stadtverwaltung Blaustein vorstellbar, Teilbereiche des EGs für die Anordnung der erforderlichen Stellplätze zu nutzen. Somit kann die aufwändige Erstellung eines zweiten UGs entfallen. Die dadurch erzielte Kosteneinsparung sollte zur Bereinigung der Kubaturen und der formalen Ausprägungen der neuen Baukörper verwendet werden, die zudem auf die im Antrag auf Vorbescheid dargestellten Abmessungen zurückzunehmen sind.

Des Weiteren ist sicherzustellen, dass in Bezug auf die Belichtungsverhältnisse in allen Wohneinheiten und Gewerberäumen, insbesondere in den gegenwärtig ausschließlich nach Norden, zum Löwenfelsen hin orientierten Wohnungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 BauGB gewährleistet sind.

Die topographische Situation des Löwenfelsens gegenüber den Nordfassaden der Neubauten ist zu überprüfen, vermessungstechnisch exakt zu erfassen und in den Schnitten darzustellen.

Es sollte zudem zu ermittelt werden, welche Auswirkungen durch die Neubauten auf die visuellen Wahrnehmung des Löwenfelsens aus der Fußgängerperspektive im Bereich des Marktplatzes zu erwarten sind.

Die ambitionierte und expressiv anmutende Gestaltung der Giebelfassaden sollte eine weniger dekorative und deutlich konstruktivere Ausprägung erhalten, und die Schichtung der Fassadenebenen sollte deutlicher erfahrbar werden, weshalb der Grad der Transparenz der Brüstungselemente der Balkone an den Straßenfronten zu überprüfen ist. Die beabsichtigte Hybridkonstruktion aus Holz und Stahlbeton kann diesbezüglich interessante Lösungsansätze ermöglichen. Zudem wird die von Seiten der Planung angestrebte Wirkung einer geschlossenen Straßenfront aufgrund der hohen Transparenz der Giebelfassaden kaum wahrnehmbar.

Um die Wirkung des Neubauensembles im Erscheinungsbild des Straßenraums, sowie die Übergangssituationen zu den Bestandsgebäuden, besser beurteilen zu können, ist es erforderlich, die geplanten Objekte in einer zusammenhängenden Abwicklung der Straßenfassaden darzustellen.

Der öffentliche Durchgang im Erdgeschoss stellt weder funktionale, noch eine atmosphärische (Angstraum) Bereicherung des Projekts dar und sollte daher entfallen

Um Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat wird gebeten.

Aufgestellt, Blaustein 25.09.2020

Peter Eisenlauer
Vorsitzender des Gestaltungsbeirat

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Eisenlauer".