

Gestaltungsbeirat

- nicht öffentlich am 13.02.2019

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 20.02.2019

Sitzungsvorlage 011/2019

Stadtplanung
Gerlach, Bettina

Bebauung Bahnhofstraße 6

- Vorstellung des überarbeiteten Bebauungskonzepts unter der Beteiligung des Gestaltungsbeirats

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wird gefolgt. Das Konzept ist dementsprechend zu überarbeiten.

oder

Der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wird nicht gefolgt.

Anlagen

1. Übersichtsplan, Darstellung der einzelnen Geschosse, Schnitt, Ansichten und Perspektiven zum Bauvorhaben mit Stand vom 22.08.2018 (architektS)
2. Übersichtsplan, Darstellung der einzelnen Geschosse, Schnitt, Ansichten und Perspektiven zum Bauvorhaben mit Stand vom 10.01.2019 (architektS)

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------------	-----------------------------	--

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: ☐ Ja ☒ Nein Diese können abgedeckt werden durch: - Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim ☐ VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) ☐ GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:

1. Sachverhalt

Das ehemalige landwirtschaftliche Areal in der Bahnhofstraße 6 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ärztehaus und den notwendigen Nahversorgungseinrichtungen, wie Bäcker, Metzger, Feneberg, Lidl, Ruther, Kirche sowie in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt von Tett nang.

Auf dem Grundstück mit Wohnhaus, Brennerei, Stall und Scheunengebäude sollen zukünftig Wohn- und Pflegegebäude für ältere Menschen entstehen. Die zentrale Lage im Zentrum der Stadt, die ebene und fußläufige Erreichbarkeit der kompletten Innenstadtinfrastruktur und die Anbindung an Straße und ÖPNV sind ideale Standortfaktoren für dieses Projekt.

2. Überarbeitetes Bebauungskonzept Januar 2019

Der Entwurf vom August 2018 bestand aus zwei massiven parallel zur Bahnhofstraße platzierten Baukörpern, mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss und flach geneigtem Satteldach entlang der Bahnhofstraße und nicht ausgebautem Dachgeschoss im rückwärtigen Grundstücksteil sowie einem viergeschossigen Flachdachbau, als Verbindungselement, entlang der Meistersteige.

Das aktuelle Bebauungskonzept sieht vier Baukörper unterschiedlicher Größen und Anordnung vor. Die städtebauliche Körnung der Umgebung wurde somit berücksichtigt. Die Baukörper orientieren sich entlang der Bahnhofstraße und der Meistersteige. Durch Ihre Stellung bilden die Gebäude einen Innenhof, der als geschützte Freifläche für die Pflegeeinrichtung im Erdgeschoss genutzt wird. Jeweils zwei Gebäude sind mittels eines Erschließungsgelenks miteinander verbunden. Die beiden Baukörper an der Bahnhofstraße sind eingeschossig miteinander verbunden. Hier befindet sich die Tagespflegeeinrichtung, deren Zugang zentral von der Bahnhofstraße her platziert ist.

Drei der vier Gebäude sind Giebelständig zur Bahnhofstraße ausgerichtet und haben eine Geschossigkeit von 4+D. Wobei das Dachgeschoss mit Satteldach nicht ausgebaut ist. Des Weiteren befindet sich ein fünfgeschossiger Flachdachbau an der Bahnhofstraße.

Entlang der Meistersteige befindet sich nochmals ein Gebäude mit Satteldach. Auch hier beträgt die Geschossigkeit 4 + nicht ausgebautes Dachgeschoss. Aufgrund der Hanglage tritt hier der Keller geringfügig in Erscheinung. Unter allen Gebäudeteilen liegt eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen, welche durch die Treppenhäuser der einzelnen Gebäude erreichbar ist. Die Zufahrt erfolgt von der Bahnhofstraße, über die bereits bestehende Zufahrtsstraße.

Insgesamt entstehen 42 Wohnungen mit einer Größe von 42 m² bis 52 m². Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. eine Loggia. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar und nutzbar hergestellt. Damit entspricht die Bebauung dem steigenden Bedarf an derartigem Wohnraum in Tett nang. Die Tagespflege wird eine Fläche von ca. 400 m² in Anspruch nehmen. Die GRZ beträgt 0,41 und die zugehörige GFZ beträgt 1,8.

3. Bisherige Beschlusslage

Die Entwicklungen an der Bahnhofstraße 6 wurde das erste Mal im TA am 12.09.2018 vorgestellt. Der Beschluss lautete, dass Vorhaben im nächsten Gestaltungsbeirat zu beraten. Der Gestaltungsbeirat gab folgende Stellungnahme zum Vorhaben ab:

Eine Überplanung wird unter Berücksichtigung folgender Aspekte angeregt:

- Drehung der Baukörper (Orientierung der kurzen Gebäudeseite zur Bahnhofstraße)
- Anpassung der Körnung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (ggf. Ausbildung von Einzelbaukörpern)
- Orientierung der Eingangsfläche zur Bahnhofstraße
- Die Dachform sollte überdacht werden. Es wird angeregt, eine klare Aussage für die Dachform zu wählen. Die bisher vorgesehene Dachform eines flach geneigten Satteldachs ist nicht aussagekräftig und auch nicht ortsspezifisch. Es sollte hierzu eine klare Aussage gefunden werden. Vorstellbar sind zum einen die Ausbildung eines Flachdaches und zum anderen eine Satteldachform mit entsprechender Neigung.
- Ebenfalls sollte die Materialwahl der Fassade überdacht werden. Vorstellbare Alternative zur Putzfassade wäre eine Klinkerfassade. Hierbei ist auch der Aspekt der Nachhaltigkeit zu bedenken.

Der Technische Ausschuss ist der Stellungnahme weitestgehend gefolgt. Einzig der letzte Punkt der Stellungnahme bzgl. der Materialwahl der Fassaden wurde abgelehnt.

4. Stellungnahme Fachbereich Stadtplanung

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach den Kriterien Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

Das Bauvorhaben fügt sich nach allen Kriterien (Anlage für soziale Zwecke in einem charakteristischen Mischgebiet, Kubatur entsprechend Umgebungsbebauung, offene Bauweise, Verhältnis Bebauung zur unbebauten Fläche, Lage des Baukörpers) ein.

Der Bauherr hat das Bebauungskonzept anhand der Anregungen des Gestaltungsbeirats überarbeitet und alle berücksichtigt.

Durch die Gliederung in vier Baukörper wirkt die Bebauung lockerer und gleicht sich mehr der Umgebung an.

Aus Sicht der Stadtplanung bestehen daher keine Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit des Vorhabens.

5. Nächste Schritte

Der Gestaltungsbeirat berät die überarbeitete Planung und gibt eine Stellungnahme in der Sitzung ab.

Der Technische Ausschuss entscheidet in öffentlicher Sitzung über die Stellungnahme des Gestaltungsbeirats.