

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Schwabstraße 2, Gemarkung Metzingen

Vorlagen-Nr.:

045/2016-ö-4.1

Az.:

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Technik-, Umwelt- und Betriebsausschuss	Empfehlung	öffentlich	21.04.2016

Dezernat-Geschäftsbereich:	Fachbereich:	Sachbearbeiter:
II - Recht und Ordnung	Baurecht	Masen, Heike Bollheimer, Alexander

Beschlussantrag:

Der Technik-, Umwelt- und Betriebsausschuss empfiehlt, die Baugenehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. 4064/3 Schwabstr. 2 in Metzingen zu erteilen.

Ziel:

Erteilung einer Baugenehmigung und einer Baufreigabe

Auswirkungen auf

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja <input type="checkbox"/> (s. Anlage 0); nein <input checked="" type="checkbox"/>
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja <input type="checkbox"/> , insgesamt Euro; nein <input type="checkbox"/>
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input type="checkbox"/> ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: <input type="checkbox"/>	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme <input type="checkbox"/> belastet <input type="checkbox"/> entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2016 bis 2019 mit voraussichtlich insgesamt: Euro (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))	
Personal	Kinder, Familie, Senioren
	Schaffung von Wohnraum im innerörtlichen Bereich
Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus

Sachverhalt:

Das 476 m² große Grundstück befindet sich in innerstädtischer Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnlinie Metzingen – Bad Urach. Das Grundstück war mit einem Wohnhaus bebaut (Gebäude inzwischen abgebrochen) und soll einer Neubebauung (Mehrfamilienhaus) zugeführt werden.

Geplant ist ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus (3 Einheiten) mit einem ausgebauten Satteldach (Dachneigung 43°). Die bauliche Anlage besitzt eine Fläche von 165 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,35 (mit anrechenbaren Flächen nach § 19 (4) BauNVO ca. 0,52) und einer Geschossflächenzahl von ca. 0,6. Die Traufhöhe des Gebäudes beträgt 5,6 m, die Firsthöhe 11,5m.

Da es für dieses Quartier keinen Bebauungsplan gibt, sind Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Dies bedeutet, dass das Bauvorhaben nur zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurden seitens der Nachbarschaft Einwendungen erhoben, die sich insbesondere auf das Maß und die Ausrichtung des Gebäudes beziehen. Das Einfügungserfordernis wurde in Frage gestellt.

Aus diesen Gründen sollen die Einfügekriterien (Art der baulichen Nutzung, Grund- und Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche) aus städtebaulicher Sicht detaillierter dargelegt werden.

Art der baulichen Nutzung

Das unmittelbar nördlich an die Bahnlinie Metzingen-Urach angrenzende Quartier zwischen der Noyon-Allee und der Schwabstraße entwickelte sich bis in die 30 er Jahre des vorigen Jahrhunderts. Die Bebauung östlich der Schwabstraße erfolgte schrittweise in der Nachkriegszeit und den darauf folgenden Jahrzehnten.

Die Art der baulichen Nutzung bis zur Schwabstraße besitzt den Charakter eines Mischgebietes (unter anderem ist hier auch der Bauhof der Stadt Metzingen untergebracht). Ab der Schwabstraße tendiert der Charakter dann zu einem Wohngebiet. Folgerichtig werden die Bereiche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Das Baugrundstück befindet sich in der Wohnbaufläche.

Von der Art der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Mehrfamilienhaus zweifelsfrei in die umgebende Bebauung ein, die von Wohnnutzung (soweit feststellbar zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser) und im westlichen Bereich von gemischter Nutzung geprägt ist.

Ob das Gebäude nun als 2- oder 3-Familienhaus genutzt wird (wie in den Einwendungen vorgebracht wird), ist aus städtebaulicher Sicht von eher nachrangiger Bedeutung, solange sich das Gebäude von seinem Maß her in die Umgebungsbebauung einfügt und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Dies ist nach den eingereichten Bauantragsunterlagen der Fall. Unabhängig davon besteht auf den Wohnungsmarkt (Kauf + Vermietung) auch vermehrt die Nachfrage nach mittelgroßen Wohneinheiten, was durch das Bauvorhaben abgedeckt wird und durchaus positiv zu bewerten ist.

Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird insbesondere durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Siedlungsgeschichtlich bedingt sind die Grundstücke im Quartier vergleichsweise großzügig bemessen. Den jeweiligen Gebäuden sind in der Regel relativ große Gartenflächen zugeordnet. Dadurch fällt die durchschnittliche Grund- und Geschossflächenzahl vergleichsweise niedrig aus.

In Anbetracht der zunehmenden Flächenzersiedelung und der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, die vielfach wertvolle ökologische Funktionen übernehmen, muss sich auch seitens der Stadtplanung Gedanken gemacht werden, wie einem weiteren "Flächenfrass" zukünftig wirkungsvoll begegnet werden kann. Dieses wichtige stadtplanerische Ziel spiegelt sich auch in § 1 a BauGB wider, in dem es heißt: "Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (...)."

Ebenso legt der Regionalplan Neckar-Alb, rechtskräftig seit 10. April 2015, unter Plansatz 2 (3) als Ziel der Raumordnung unmissverständlich fest: "Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele festgelegt: Innenentwicklung vor Außenentwicklung (...)."

Bei der Wiedernutzung von Innenbereichspotentialen und Baulücken muss selbstverständlich dafür Sorge getragen werden, dass die Neubauvorhaben verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden werden und gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben. Zahlreiche Bauprojekte in den vergangenen Jahren belegen, dass das stadtplanerische Ziel einer "Innenentwicklung mit Augenmaß" in Metzingen erfolgreich umgesetzt werden konnte.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt für bestimmte Baugebietstypen Versiegelungsgrade fest, die ohne besonderen städtebaulichen Grund nicht überschritten werden dürfen. Für reine und allgemeine Wohngebiete (letzteres dürfte die Gebietscharakteristik des Baugrundstücks am ehesten treffen), sind eine Grundflächenzahl von 0,4 (bzw. mit anrechenbaren Flächen nach § 19 (4) BauNVO von 0,6) und eine Geschossflächenzahl von 1,2 benannt. Das Bauvorhaben unterschreitet diese Werte deutlich, und ist als städtebaulich vertretbar einzustufen. Deutlich über das nachbarschützende Maß hinaus hält das geplante Gebäude zu allen Grundstücksseiten Abstand, so dass es nicht als städtebaulicher Fremdkörper wirkt.

Von den Gebäudehöhen weisen gerade die älteren Gebäude im Quartier ("Vorkriegsbauten") zum Teil höhere Kubaturen auf. Die nach dem Krieg entstandenen Gebäude sind dahingegen tendenziell kleiner. Die Geschossigkeit im Quartier bewegt sich dabei mehrheitlich bei II Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Vorherrschend sind dabei auch relativ steile Dachneigungen (d.h. über 40 °). Eine klare Homogenität in der Baustruktur ist auf Grund des sich über die Jahrzehnte hinziehenden Entstehungszeitraums nicht ablesbar.

Im unmittelbarer Umgebungsbereich des Baugrundstücks sind nach Aktenlage folgende Gebäudehöhen vorhanden (TH = Traufhöhe; FH = Firsthöhe):

- Schwabstraße 1: FH 10,8 m; TH 6,8 m bzw. 7,5 m
- Schwabstraße 3: FH 9,0 m; TH 4,3 m
- Schwabstraße 4: FH 10,5 m; TH 4,8m, bzw. 7,2 m
- Schwabstraße 5: FH 12,65 m; TH 7,3 m
- Schwabstraße 6: FH 10,2 m; TH 4,4 m

- Hauffstraße 9: FH 10,9 m; TH 4,6 m
- Hauffstraße 11: FH 9,2 m; TH 3,95 m bzw. 4,8 m
- Hauffstraße 13: FH 9,55 m; TH 4,9 m

Die beim Neubau Schwabstraße 2 geplante Firsthöhe von 11,5 m und die Traufhöhe von 5,6 m bewegen sich innerhalb der im Quartier bereits realisierten Größen. In Anbetracht der schwankenden, teilweise größeren Gebäudehöhen in der Umgebung ist die vorgesehene Trauf- und Firsthöhe städtebaulich akzeptabel. Dies trifft ebenfalls auf die geplante II-Geschossigkeit und das ausgebaute Dachgeschoss zu.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Im Quartier herrscht die offene Bauweise mit überwiegenden Einzelgebäuden vor. Die Einzelgebäude speziell in der Schwabstraße stehen auf beiden Straßenseiten in nahezu einer Flucht. Auch in der Hauffstraße stehen Einzelgebäude in einer Flucht, die sich aber im Zuge des Straßenverlaufs verschiebt und keine durchweg einheitliche Linie bildet. Im übrigen Quartier (bspw. Roihstraße, Lessingstraße) stehen Gebäude teilweise deutlich versetzt, so dass oftmals keine wirksame Raumkante entstanden ist.

Der Neubau nimmt die Fluchten der bestehenden Gebäude an der Schwabstraße auf und komplettiert somit auf städtebaulich nachvollziehbare Weise die einheitliche Raumkante an der Schwabstraße. Unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen dadurch insbesondere für das angrenzende Grundstück Hauffstraße 11 nicht.

Aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Das Bauvorhaben ist in der vorgelegten Fassung genehmigungsfähig. Es fügt sich in den Bebauungszusammenhang ein.

Zeitliche Umsetzung:

Baubeginn nach Erteilung der Baugenehmigung und Baufreigabe

Anlagen: 11