

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2015/117

Datum der Freigabe: 30.06.2015

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	30.06.2015
Bearb.:	Annette Kießig	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Annette Kießig		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	20.07.2015	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses in der Straße Lusthof

Sach- und Rechtslage:

Es wird die Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses in der Straße Lusthof gestellt. In der Anfrage wird lediglich die Kubatur dargestellt, in der die Planung erfolgen soll. Einen Bebauungsplan gibt es für dieses Gebiet nicht, so dass sich das Gebäude gem. § 34 BauGB nach **Art** und **Maß** der baulichen Nutzung (in Anlehnung an § 16 Abs. 2 (2) BauNVO), der **Bauweise** und der **zu überbauenden Grundstücksfläche** in die nähere Umgebung einfügen muss.

Die **Art** der baulichen Nutzung bezieht sich, nach Aussage der Genehmigungsbehörde, nicht auf das Aussehen allgemein (Bestand ausgebautes Satteldach – Neubau Staffelgeschoss mit Flachdach), sondern auf die Darstellung eines vorhandenen und neu geplanten Wohngebäudes.

Zum **Maß** der baulichen Nutzung ist in der Ansichtszeichnung mit Darstellung der angrenzenden Häuser erkennbar, dass sich die Gebäudehöhe des Neubaus nicht wesentlich von der jetzigen Gebäudehöhe unterscheidet. Das neue Gebäude soll sogar etwa 40 cm niedriger werden als der Bestand. Die Anzahl der 2 Vollgeschosse ändert sich nicht. Von der Straße Lusthof aus würde allerdings durch das Staffelgeschoss der Eindruck eines weiteren Geschosses entstehen.

Die **Baumasse** ändert sich erheblich. In dem Hanggelände zur Hafenseite wird ein Kellergeschoss zu erkennen sein, dessen Volumina sich von der Umgebungsbebauung deutlich abheben wird. Wie der Architekt ermittelt hat, ist dieses Kellergeschoss kein Vollgeschoss, erscheint aber, von der Wasserseite aus betrachtet, sehr massiv. Durch die Terrassierung der Geschosse wird dieser Aspekt noch unterstützt.

Zur Vermeidung einer unbewussten Vorbildwirkung der sonst im Verhältnis zu dieser Planung eher kleinteiligen Bebauung entlang der Schlei, sollte das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Um Rechtssicherheit zu erlangen, müsste ein Bebauungsplan mit Festsetzungen aufgestellt werden. Die Kosten hierfür belaufen sich schätzungsweise auf 18.000 €, die jedoch zusätzlich im Haushalt bereitgestellt werden müssten. Momentan besteht dafür jedoch noch kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum geplanten Neubau Lusthof 10 A, gemäß Bauvoranfrage vom 22.06.2015, wird nicht erteilt.

Anlagen:

Fotos

Lageplan

Ansicht mit Nachbarbebauung