

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/254/2013

**Bau von 2 freistehenden Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage;
Burgbergstraße 101, Fl.-Nr. 1328/3;
Az.: 2012-1126-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	14.05.2013	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz; 63-4 – Denkmalschutz;
611 - Stadtplanung

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Vorbescheid: Frage: Ist die geplante Bebauung und die Grundstücksteilung so möglich?

Bebauungsplan: 191

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet

Widerspruch zum

Bebauungsplan: Lage der Wohnhäuser außerhalb des überbaubaren Bereichs

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Gepplant ist, das auf dem 3.058 m² großen Grundstück vorhandene Wohnhaus abzubrechen. Das Grundstück soll dann in zwei Parzellen mit 1.417 m² und 1.641 m² aufgeteilt und mit jeweils einem freistehenden zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von je 125 m² neu bebaut werden.

Der Abbruch der sog. Scharowsky-Villa aus dem Jahr 1950 wurde denkmalrechtlich geprüft. Das Gebäude Burgbergstraße 101 liegt zwar innerhalb des Ensembles Burgberg, ist aber mit der im Denkmallistentext erwähnten Villenbebauung um 1900 nicht erfasst und daher kein wesentlicher Bestandteil des Ensembles. Eine Eigenschaft als Einzeldenkmal weist das Gebäude nicht auf. Die geplanten Neubauten sind in ihrer Gestaltung (u.a. Material- und Farbwahl) mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die vorliegende Planung widerspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan wegen der Lage der Häuser außerhalb des überbaubaren Bereichs. Das Baufenster wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans auf das Bestandsgebäude beschränkt, um dieses planungsrechtlich abzusichern. Bei einem Abbruch des Bestandes und einer Neubebauung wird die Situierung der Gebäude im nördlichen Grundstücksbereich analog der bestehenden Nachbarbebauung nahe der Burgbergstraße von der Verwaltung befürwortet, um eine sog. „Zweitreibenbebauung“ auszu-schließen.

Die vorgesehene Grundstücksteilung mit der geplanten Bebauung entspricht den bisherigen Teilungsmaßstäben. Die geplante Bebauung mit jeweils max. 125 m² Grundfläche und max. 250 m² Geschossfläche entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich nahe der Grundstücksgrenze eine große Eiche, die mit ihren Ästen in das Baugrundstück überragt. Zum Schutz dieser Eiche ist es erforderlich, den Wurzelbereich (Kronentraufenbereich + 1,5 m nach allen Seiten) von Gebäuden freizuhalten. Die auf dem Baugrundstück im nördlichen Bereich vorhandene Kastanie ist zu erhalten. Für die geplante Fällung des Ahornbaumes und des Nußbaumes wird eine Befreiung vom Beseitigungsverbot der Baumschutzverordnung, unter der Auflage, gleichwertige Ersatzpflanzungen in Form von standortgerechten Hochstamm-Bäumen zu leisten, in Aussicht gestellt. Die übrigen Bäume sind zu erhalten und für die weitere Planung entsprechend zu berücksichtigen. Die eingereichte Planung entspricht diesen Vorgaben. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung liegt vor.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt; Zustimmungen liegen bis auf Fl.-Nr. 1328/2 vor.

Anlagen: Lageplan
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 191

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang