

<b>STELLUNGNAHME zur Anfrage</b> <b>OR Petra Stutz (CDU)</b>  vom: 04.08.09 eingegangen: 06.08.09	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Durlach</b>
	Termin:	<b>16.09.09</b>
	TOP:	<b>11</b>
	Verantwortlich:	<b>öffentlich</b> <b>Bauordnungsamt</b>
<b>Bauvorhaben Amthausstr. 21 a und Bebauungsplan Hanglage</b>		

Zur o.g. Anfrage nimmt das Bauordnungsamt wie folgt Stellung:

**1. Wie ist die aktuelle Planung? Wir bitten um Vorlage der Genehmigung.**

**Antwort:**

Das Baugenehmigungsverfahren ist ein Verwaltungsverfahren, in dem Fachdienststellen im Rahmen vom Gesetzgeber vorgegebener Fristen nur insoweit zu beteiligen sind, als dadurch ein zusätzlicher rechtlicher Erkenntnisgewinn entsteht oder die Baugenehmigung andere fachrechtliche Bewilligungen oder Erlaubnisse mit enthält. In diesem Zusammenhang beteiligt das Bauordnungsamt regelmäßig auch das Stadtamt Durlach. Die Stellungnahme des Stadtamts vom 07.05.2009 enthielt folgende Bedenken: die Bebauung sei zu massiv, der Abstand zum Weiherhofbad sei zu gering, die Erschließung über den Weiherhof sei nicht möglich. Das Bauordnungsamt hat den Bedenken Rechnung getragen. Um die bauordnungsrechtlichen Abstände zum Weiherhofbad einzuhalten wurde ein Haus zurückgesetzt und dadurch noch eine differenzierte Gliederung der Hausgruppe erreicht. Die Erschließung erfolgt nun über die Amtshausstraße und das Nachbargrundstück Nr.21 und wird zugunsten des Baugrundstücks mit einer Überwegungsbaulast gesichert. Weitere Modifikationen ergaben sich noch aus Forderungen der Denkmalpflege und des Bauordnungsamtes (Reduzierung des Dremfels und steilere Dachneigung, Einhalten des Grenzabstands zum Nachbargrundstück Amtshausstraße 23).

**2. Wie begründet sich § 34, obwohl keine Randbebauung des Weiherhofareals hier erkennbar ist?**

**Antwort:**

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstücks ist von einer hohen Bebauungsdichte mit einer geschlossenen zweieinhalb-geschossigen Randbebauung entlang der Amtshausstraße geprägt, wobei im südlichen Teil rückwärtig an die Stadtmauer herangebaut wurde. Prägend wirkt auch der großvolumige Baukörper des Weiherhofbades, der ohne Bezug zur historischen Umgebung über dem Verlauf der früheren Zwingermauer und Stadtmauer steht. Schon die Sanierungsziele der vorbereitenden Untersuchung von 1984 beinhalteten im Bereich des Baugrundstücks eine ergänzende Stadtmauerbebauung in Fortführung der Flucht der auf dem Nachbargrundstück befindlichen sichtbaren Stadtmauer und rückwärtige Bebauung des Grundstücks entlang des Weiherhofbades. Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß, Bauweise und Überbauung der Grundstücksfläche in diese Umgebung ein und ist deshalb planungsrechtlich zulässig.

### **3. Wie lautet die Stellungnahme des Denkmalamtes bzgl. der Überbauung der Zwingermauer oder Stadtmauer?**

#### **Antwort:**

In einer Stellungnahme der Denkmalpflege vom 19.06.2009 wurden zunächst Bedenken der Archäologie gegen das Vorhaben geäußert, da dort mit archäologischen Resten früherer Siedlungsphasen zu rechnen war. Diese wurden jedoch zurückgenommen, weil der Bauherr auf dem Grundstück Suchgrabungen ermöglichte, die keine relevanten Funde zu Tage brachten. Im Übrigen hat die Denkmalpflege keine Bedenken gegen eine Bebauung entlang der Flucht der ehemaligen Stadt- bzw. Zwingermauer geäußert, nachdem bei einer Ortsbegehung offenkundig wurde, dass auf dem Baugrundstück keine aufgehenden historischen Mauerreste vorhanden waren. Um eventuell im Boden an der Südgrenze des Grundstücks verborgene Fundamentreste dokumentieren zu können, wird die Baugenehmigung eine Auflage enthalten, bei Ausschachtungsarbeiten dort die Landesarchäologie zu beteiligen.

### **4. Baugesuch Auf dem Guggelensberg 33a: Auf welcher Basis wurde dieser Bauantrag genehmigt?**

#### **Antwort:**

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach dem Bebauungsplan Nr.393 „Hanggebiet Durlach, zwischen Rittnert- und Reichardtstraße – Abschnitt Guggelensberg“ - rechtskräftig seit dem 07.06.1973 und dem Aufstellungsbeschluss „Hanggebiet Durlach“ vom 28.09.2006.

Nach der Reduzierung des talseitig zunächst dreigeschossigen auf ein zweigeschossiges Erscheinungsbild wurde das Vorhaben mit folgenden Befreiungen genehmigt:

- Geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit Wintergarten und Balkon
- Überschreitung der Grund- und Geschossfläche

Das Vorhaben hält die Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses ein (zulässige GRZ 0,25, geplante GRZ 0,24, zulässige GFZ 0,5, geplante GFZ 0,5; seitliche Grenzabstände bei zweigeschossiger Bauweise 5,00 m).

Ein Widerspruchsverfahren beim Regierungspräsidium und ein nachfolgender Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Karlsruhe bestätigten die Rechtskraft der Baugenehmigung.