

Bauantrag - Voranfrage

Vorlage Nr.: **2022/0054**
Verantwortlich: **OV Grö**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	26.01.2022	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

g) Bauantrag: Umbau und Sanierung des Wohnhauses Schustergasse 5, Flurstück: 822

Für das Baugrundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und muss nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ortskern Grötzingen“. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Historische Ortsmitte Grötzingen“ hat noch nicht die erforderliche Planreife, um angewandt zu werden.

§34 (1) BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, 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.

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Teil-Abbruch eines Bestandsgebäudes und den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Bestand (Sockel). Um die baurechtlichen Parameter vorab zu prüfen, wurde eine Bauvoranfrage eingereicht mit folgenden Fragestellungen:

Fragekatalog

1. Ist der Abbruch und die Wiedererrichtung der Geschosse oberhalb der Kellerdecke genehmigungsfähig, wenn die Wiedererrichtung ohne genehmigungsrelevante Veränderungen zum abgebrochenen Bestand umgesetzt wird? – Identische Geometrie, Kubatur und Dachform.
2. Ist der Abbruch und die Wiedererrichtung o.g. Geschosses genehmigungsfähig, wenn die Dachaufbauten und das Krüppelwalmdach nicht wiederhergestellt werden?
3. Ist der Abbruch und die Wiedererrichtung o.g. Geschosses genehmigungsfähig, wenn sich die neuen First- und Traufhöhen am Nachbargebäude Nr. 3 orientieren (TH bis ca. +0,50cm, FH bis ca. +0,80cm)?
Hintergrund: Bei Umsetzung moderner und energetisch sinnvoller Fußboden Aufbauten, würden sich die lichten Raumhöhen um mindestens 10 weitere Zentimeter verringern (von ca. 2,30cm auf ca. 2,20cm), wenn die Geschosshöhen beibehalten werden müssten.

4. Ist der Abbruch und die Wiedererrichtung genehmigungsfähig, wenn die Dachform angepasst werden würde, z.B. Mansarddach?
5. Ist eine Holzfassade genehmigungsfähig, bzw. gäbe es hierzu baurechtliche Bedenken im Sinne des §34 BauGB oder anderweitig?

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Bauordnungsrechtlich bestehen keine Versagensgründe.

Der Abbruch ist aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig. Die Abbruchgenehmigung darf gem. Erhaltungssatzung nur verwehrt werden, wenn „die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung ist“. Dies trifft auf das betreffende Gebäude nicht zu. Es prägt zwar das Ortsbild mit, ist aber aufgrund der Wiederherstellung in nahezu identischer Kubatur weiterhin dem Ortsbild zuträglich und wirkt sich nicht verunstaltend aus. Da gem. § 34 BauGB baurechtlich keine besonderen Anforderungen bezüglich der Dachform gefordert werden können, sind somit Fragen 1-4 zu bejahen. Frage 5 ist im Grunde baurechtlich ebenfalls zu bejahen, allerdings kann hier aus der Erhaltungssatzung die einschränkende Formulierung der Beeinträchtigung „der städtebaulichen Gestalt des Gebietes“ betroffen sein. In diesem Punkt ist die Fachexpertise der Denkmalschutzbehörde gefragt, ob die geplante Holzfassade sich im Gesamtensemble negativ auf die städtebauliche Gestalt auswirkt, zumal das Nachbargebäude Schustergasse 3 denkmalgeschützt ist als Hofanlage. Hiervon geht die Verwaltung aber bei den vorliegenden Plänen nicht aus. Aus Sicht der Verwaltung ist auch die Holzfassade genehmigungsfähig.

Aus Sicht der Ortsverwaltung ist die Bauvoranfrage aus oben genannten Gründen zu genehmigen.

Hinweis: ob die geplante Holzfassade aus gestalterischen Gründen tatsächlich genehmigungsfähig ist, wäre denkmalrechtlich vorab zu prüfen bzw. mit dem Denkmalschutz und dem Zentralen Juristischen Dienst abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung und der Bauvoranfrage zu.