

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 03.11.2022

TOP: 2 öffentlich

Betr.: Errichtung von Wohngebäuden an der Mühlenstraße
hier: Stellungnahme zu einer Bauvoranfrage

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 20.09.2012,
TOP 10 ö.S. und des Haupt- und Finanzausschusses am 09.07.2013 TOP
6 n.ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☒ Beschlussvorschlag: ☐ Beschlussvorschlag für den Rat:

Zu den geplanten Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36
Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Die Eigentümerin der Grundstücke Mühlenstraße 37, 39 und 41 hat eine Bauvoranfrage zur Errichtung von mehreren Wohngebäuden auf ihren Flurstücken gestellt. Es gibt in diesem Bereich keinen Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) richtet.

Für die Grundstücksteile zwischen Mühlenstraße und Friedhofsstraße gab es bereits 2012 eine Bauvoranfrage zu Errichtung von zwei Doppelhäusern. In dem Zusammenhang wurde auch über die damals noch öffentliche Wegeparzelle, auf dem Flurstück 8 beraten. Es wurde damals eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit allen Anliegern durchgeführt, um zu erörtern ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Ziel sollte die rückwärtige Erschließung der Grundstücksteile und ihre Bebauung sein. Im Ergebnis hatten sich die Anlieger einstimmig gegen eine hintere Erschließung ausgesprochen, da die Aufenthaltsqualität der rückwärtigen Gartenflächen und damit die Wohnqualität erheblich gemindert würde. Damit erübrigte sich der Planungsbedarf und die Notwendigkeit die o.g. Wegeparzelle weiterhin im öffentlichen Besitz zu halten.

Nun liegt eine Bauvoranfrage vor, welche eine neue Bebauung des gesamten Areales umfasst. Die Gebäude Mühlenstraße 37, 39 und 41 sollen abgebrochen werden. Keines der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Zusätzlich soll mit Hilfe einer Durchfahrt von der Mühlenstraße die Erschließung der nördlichen Grundstücksteile für PKW erreicht werden. Hier sollen drei Gebäudeteile errichtet werden.

In der Bauvoranfrage sind die Gebäude nur schematisch mit Angaben der Trauf- und Firsthöhen dargestellt. Eine exakte Ausarbeitung der Gebäude wird erst nach positivem Vorbescheid erfolgen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und wird, nachdem die Planung detaillierter vorliegt, auch dem Gestaltungsbeirat vorgelegt.

Bei der Beurteilung ob ein gemeindliches Einvernehmen erteilt werden soll ist zum einen zu schauen, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt, zum anderen ist zu überlegen, ob die planerischen Vorstellungen der Stadt für diesen Bereich ggfls. durch die Planung unmöglich gemacht würden.

Die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung ist heute im wesentlichen Wohnen. Es gibt auf einigen Grundstücken kleinere gewerbliche und handwerkliche Nutzungen, welche als nicht störend bezeichnet werden können. Insgesamt ist die nähere Umgebung vom Charakter eher als allgemeines Wohngebiet und nicht als Mischgebiet zu bewerten. Der geplanten Nutzung steht der Gebietscharakter demnach nicht entgegen.

Bei der geplanten Lage der Gebäude ist die Straßenrandbebauung und die s.g. Hinterlandbebauung separat zu betrachten. Bei der Straßenrandbebauung ist gegenüber der heutigen Bebauung die Überbauung der heutigen Zufahrt zu erwähnen, ansonsten soll die vordere Bauflucht auf der Grenze zur Straße und die Sodengasse zum südlichen Nachbarn erhalten bleiben.

Bei der rückwärtigen Bebauung ist zu beachten, dass nach heutiger Rechtsprechung das Umfeld zur Beurteilung weiter gefasst werden muss, als dies früher Praxis war. Als Referenzgebäude für die rückwärtige Bebauung wird das Gebäude Mühlenstraße 17a angeführt, dies liegt in einer vergleichbaren Bautiefe.

Das natürliche Gelände liegt an der Friedhofstraße ca. 2 Meter höher, als an der Mühlenstraße. Das Gelände auf dem die Häuser D, E und F geplant sind, liegt ca. 1 Meter höher als die Mühlenstraße.

Die Unterlagen geben die geplante Höhe über NHN an, so dass zu erkennen ist, dass sich die Gebäude ins Umfeld einfügen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen

Nur Ratsinfosystem:

45° Ansicht

Planunterlagen Bauvoranfrage