

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.11.2016
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	835/2016-6
Stand	06.10.2016

Betreff Bauvoranfrage Trimbornhof

Beschlussentwurf

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt

Grundstück:	Gemarkung Rösberg, Flur 15, Flurstück 35, Hemmergasse 49
Bauvorhaben:	Sanierung, Erweiterung und Umbau einer Hofanlage zu Wohnraum
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.
Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche
Erschließung:	ist gesichert

Der Antragsteller beabsichtigt, die vorhandene Hofanlage zu sanieren und in diesem Zuge zu Wohnraum auszubauen; zusätzlich sollen in südöstlicher Richtung die vorhandenen Gebäude bis zur Grundstücksgrenze erweitert werden. Zur Aufnahme der notwendigen Pkw-Stellplätze soll eine Tiefgarage gebaut werden. Laut Aussage des Antragstellers soll das Café im Trimbornhof erhalten bleiben.

Aufgrund der bisherigen intensiven Diskussion zu dem Bauvorhaben und der gastronomischen Bedeutung des Café-Betriebes teilt die Verwaltung im Folgenden die planungsrechtliche Beurteilung mit:

Die Beurteilung der Frage des Einfügens nach § 34 BauGB ist eine Standardaufgabe der laufenden Verwaltung. Es handelt sich nicht um ein Vorhaben von erheblicher städteplanerischer Bedeutung. Nach § 34 BauGB 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 maßgebende Umgebungsbebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche erstreckt sich von Hemmergasse 31 bis Weberstraße 3-5. Die Bebauung in diesem Bereich ist geprägt von unmittelbar am Bürgersteig stehenden Hauptgebäuden und rückwärtigen Nebenanlagen, die häufig zusammen eine Hofanlage bilden. Gebäude mit Hauptnutzung gibt es bis zu einer Tiefe von ca. 25 m.

Gebäude mit Hauptnutzung (hier: Wohnen) in einer Tiefe von 38 m, wie es der Antragsteller vorsieht, ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Vorhaben fügt sich somit so-

wohl nach dem Maß der baulichen Nutzung als auch der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Eine Zulassung wäre demzufolge rechtswidrig. Zudem würde ein unerwünschter Präzedenzfall in Form einer negativen Vorbildwirkung geschaffen. Etwaige Baugesuche auf benachbarten Grundstücken könnten nicht mehr rechtssicher im Rahmen eines Versagens mangels Einfügens nach § 34 BauGB abgelehnt werden.

Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung Ziel der Bauleitplanung ist, würde auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich zu keiner anderen Beurteilungsgrundlage führen. Eine Festsetzung zu einer baulichen Nutzung mit Hauptgebäuden in der angedachten Tiefe auch über den antragsgegenständlichen Bereich hinaus würde den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnverhältnissen – insbesondere in einem derart vorgeprägten Bereich - nicht gerecht.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Wohnbaurleichterungsgesetz von 1990 eine Umnutzung von Hofstellen zu Wohnzwecken ermöglichte, auch wenn sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB nicht einfügte. Dieses Gesetz war jedoch nur zeitlich befristet gültig und kann heute nicht mehr angewendet werden.

Ferner ist es fraglich, ob der Café-Betrieb und seine Emissionen mit der geplanten intensiven und hochwertigen Wohnnutzung langfristig in Einklang zu bringen wäre.

Die Verwaltung plant, den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen. Vorher wird dem Antragsteller ein Angebot zu einer Beratung für ein genehmigungsfähiges Konzept gemacht.

Anlagen zum Sachverhalt

Lageplan
Lageplan mögliche Bebauung
Perspektiven 1
Perspektiven 2
Übersichtsplan