

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Schloß-, Ring-Paulinenstraße und Lange Gasse“ von 1968.

Das Vorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen den Bebauungsplan:

1. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich zur Nutzungsart „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ fest. Innerhalb des Bebauungsplanes wurden 3 Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen abgegrenzt: Berufsschule, Psychiatrisches Landeskrankenhaus und sonstige Nutzungen der Paulinenpflege ohne Berufsschule (im Lageplan durch eine gepunktete Linie abgegrenzt). Das geplante Vorhaben befindet sich mit der nordöstlichen Ecke außerhalb der Fläche, die im Bebauungsplan für die Berufsschule vorgesehen ist. Für die nordöstliche Ecke ist außerdem als Dachform Satteldach festgesetzt. Für den übrigen Teil des Bauvorhabens ist Flachdach festgesetzt. Das Vorhaben wird mit Flachdach geplant.
2. Die Stellplätze 1-17 im Süden werden außerhalb des Baufensters entlang der Langen Gasse geplant. Auf dem Gelände der Paulinenpflege entlang der Langen Gasse befinden sich bereits heute Stellplätze.
3. Es werden Gebäudehöhen bis zu 11,10 m geplant. Zulässig ist im Bereich der 3-geschossigen Bauweise eine Höhe von 10,50 m. Das bestehende Nachbargebäude Schloßstraße 35 liegt z.B. ebenfalls im Bereich der 3-geschossigen Bauweise (mit Festsetzung Satteldach) und ist höher (Traufhöhe ca. 11m, Firsthöhe ca. 18m) als das geplante Gebäude

Die Verwaltung ist nach Prüfung des Bauvorhabens zum Ergebnis gekommen, dass die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens liegen vor.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung läuft momentan noch, wird aber bis zur Sitzung am 17.01.2012 abgeschlossen sein. Einwendungen sind bisher nicht eingegangen.

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Anlagen: