

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rathaus-/Volksbankbereich“ vom 30.06.1994.

Es wird zunächst Bezug genommen auf eine nichtöffentliche Vorstellung des Bauvorhabens durch Herrn Schlecht am 01.02.2019 im Technischen Ausschuss, einschließlich der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage 021/2019 dazu. Das Konzept fand damals positive Resonanz. Auf dieser Grundlage wurde das Bauvorhaben weiterentwickelt und der Bauantrag eingereicht.

Der geltende Bebauungsplan wird in folgenden Punkten überschritten:

1. Abweichung von der Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt hier ein Kerngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung von 1990 vor. Diese sieht im Kerngebiet nur Wohnungen für Betriebsinhaber vor. Es ist jedoch eine allgemeine Wohnnutzung geplant, welche an dieser Seitenstraße der Marktstraße aus städtebaulicher Sicht gut aufgehoben ist. Die Wohnnutzung verträgt sich mit den umgebenden Wohnnutzungen, außerdem befindet sich im Umfeld keine gewerbliche Nutzung mit welcher durch die Wohnnutzung Spannungen entstehen könnten.

2. Bauweise:

Der Bebauungsplan setzt geschlossene Bauweise fest, d. h. grundsätzlich muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Das Bauvorhaben weicht hiervor ab. Die Festsetzung des Bebauungsplanes steht hier nicht im Einklang mit der Lage des Baufensters, welches keinen seitlichen Anbau zulässt.

3. Höhe:

Die Firsthöhen werden im Bebauungsplan abschnittsweise festgesetzt. Diese werden im Bereich der Festsetzung 301.00 ü. NN um 0,225 m und im Bereich der nördlichen Festsetzung 300.50 ü. NN um 1,215 m überschritten, allerdings nicht durchgehend, sondern nur punktuell im Bereich der Satteldächer (vgl. Ostansicht). Wie den Ansichten entnommen werden kann, passt das Gebäude trotz der Höhenüberschreitung in den

Straßenzug an der Wagnerstraße.

4. Baufenster:

Der Bebauungsplan definiert das Baufenster durch Baugrenzen (gelten ab 1.OG), sowie Baulinien (gilt nur im EG).

Folgende Abweichungen liegen hier vor:

- Das Hauptgebäude wird im Osten, sowie im Süden und Westen im EG nicht auf der Baulinie geplant, sondern unterschreitet diese. Dies kommt einer etwas lockereren Bebauung zugute.
- Ab dem 1. OG wird im Osten geringfügig die Baugrenze mit Balkonen überschritten
- Im Süden wird ein Stellplatz mit 4,7 m² auf öffentlicher Grünfläche geplant

5. Dachneigung:

Festgesetzt sind Satteldächer mit 47-57° DN. Geplant wird ein Gebäude mit einer gemischten Dachform aus Satteldach und Flachdach. Die Satteldächer werden nur mit einer Dachneigung von 45° geplant. Die festgesetzte Gebäuderichtung wird im Bereich des Flachdachbaus nicht eingehalten.

6. Fassadengestaltung:

Der Bebauungsplan trifft umfangreiche detaillierte Regelungen zur Fassadengestaltung, Wandflächenanteil gegenüber Öffnungsflächenanteil, Proportionen Fensterflächen. Die architektonisch zeitgemäße Gestaltung weicht von diesen Regelungen ab.

Insgesamt ist aus städtebaulicher Sicht zum einen die Wiederbebauung der seit Jahren bestehenden Lücke auf dem Grundstück neben dem Diebsturm zu begrüßen, sowie die Neuordnung in der Wagnerstraße durch die Bebauung.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung wird parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet. Im Rahmen der Fachbehördenbeteiligung wird auch das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt, da die Behandlung der Stadtmauerreste an dieser Stelle zu klären ist.

Anlagen: Planunterlagen
Anlage nichtöffentlich