

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0036/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 18.12.2024

Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
21.01.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23. In der BPU-Sitzung vom 08.11.2022 wurde über die Errichtung eines Vierspanners und eines Doppelhauses auf den Grundstücken entschieden. Das Einvernehmen hierzu wurde erteilt. Aufgrund der Marktsituation konnte der Bauherr diese beantragten Häuser bisher nur teilweise verkaufen, weshalb nun eine Alternativplanung vorgelegt wird.

Geplant sind nun zwei Gebäude, welche mit Ausnahme von Außentreppenhäusern mit Aufzügen von der Grundfläche und Höhe her gleichbleiben. Im Dachbereich wurden zusätzliche Dachgauben für eine intensivere Nutzung des Dachgeschosses geplant. Die Häuser sollen nun so aufgeteilt werden, dass insgesamt 30 Studentenappartements (10 im Doppelhaus, 20 im Vierspanner) errichtet werden können. Zudem wurden die Freiflächen überplant. Die KFZ-Stellplätze sollen nun mit Ausnahme von zwei behindertengerechten Stellplätzen westlich des größeren Wohnheims als offene Stellplätze entlang der Zufahrt und errichtet werden. Insgesamt werden nun 9 KFZ-Stellplätze nachgewiesen (statt 12 gem. alter Planung). Aufgrund des für den Bauherrn günstigeren Stellplatzschlüssels für Wohnheime müssten nur 6 KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stellplatzüberhang wird mit der angespannten Stellplatzsituation in der Wasserturmsiedlung begründet, welche durch das Vorhaben nicht weiter verschärft werden soll. Die Fahrradstellplätze sollen nun teilweise in einem Fahrradhaus an der Nordgrenze (5,75 m x 6 m), teilweise an den Eingängen platziert werden. Mit 30 Fahrradstellplätzen und 4 Stellplätzen für Lastenräder ist der Bedarf für Fahrradstellplätze gedeckt.

Die Mülltonnen sollen nun nicht mehr den Eingängen zugeordnet, sondern zentral im Bereich der Zufahrt (Westgrenze) in einem Mülltonnenhaus (6 m x 2,5 m) untergebracht werden. Dort war in der Ursprungsplanung bereits ein Aufstellort für den Abholtag vorgesehen. Ein Vollgeschossnachweis wurde bisher nicht erbracht. Der Bauherr hat bereits die Nachbarn beteiligt. Vier von sechs Nachbarn haben ihre Unterschrift erteilt.

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Mozartstraße“. Aufgrund der Änderungen in der Planung ergeben sich folgende neue/geänderte Befreiungstatbestände:

1. Überschreitung GFZ

Durch den Anbau der Treppenhäuser und Aufzüge, sowie durch eine intensivere Nutzung des Dachgeschosses erhöht sich die GRZ/GFZ von 0,31/0,688 auf 0,33/0,78, jeweils einschließlich der Dachgeschosse. Es kommt also zu einer Überschreitung der GFZ von 0,7 auf 0,78. Die Überschreitung ist jedoch aus Verwaltungssicht mit 0,08 geringfügig und entsteht nur durch die Anrechnung des Dachgeschosses, welche nach der derzeit gültigen BauNVO nicht notwendig wäre. Zudem liegt die GFZ mit 0,78 zwar geringfügig über den Grenzwert der BauNVO 1962 (0,7 bei zwei Vollgeschossen) jedoch noch weit unter den Grenzwerten der heutigen BauNVO (1,2 bei zwei Vollgeschossen). Die Nutzung der Dachgeschosse ist für eine vertretbare Appartementgröße unabdingbar, da die Apartments dadurch teilweise zweigeschossig errichtet werden können. Die GRZ wird eingehalten.

2. Zusätzliche Überschreitung der Baugrenze durch die Treppenhäuser/Aufzüge
Die in der Ursprungsplanung beantragten Gebäude überschritten die westliche Baugrenze bereits. Da nun für eine platzsparende Erschließung ein Außentreppenhaus und für die Barrierefreiheit der Obergeschosse Aufzüge errichtet werden sollen, wird die Überschreitung um genau diese Bauteile erhöht. Aus Verwaltungssicht kann der zusätzlichen Überschreitung zugestimmt werden, da der Abstand zur alten B471 aufgrund der damals geltenden Bauverbotszone festgelegt wurde. Eine Baurechtsmehrung ist zudem nur im geringfügigen Maß (GFZ 0,78 statt 0,7) gegeben. Des Weiteren sollen die beiden Anlagen niedriger als das Hauptgebäude und mit einer Fassadenbegrünung errichtet werden.
3. Überschreitung Bauraum durch Fahrradhaus und Mülltonnenhaus
Im Bereich, in welchem vormals Duplexgaragen geplant waren, soll nun ein Fahrradhaus errichtet werden. Dieses liegt damit genauso vollständig außerhalb des Bauraums, wie das Mülltonnenhaus im Südwesten. Das Fahrradhaus ist aufgrund seiner Größe (über 75 m² Rauminhalt) nicht mehr verkehrsfrei. Das Mülltonnenhaus ist verkehrsfrei. Beide Anlagen machen an den jeweiligen Standorten aus Sicht der Verwaltung Sinn. Auch ist es sinnvoll, eine überdachte Anlage für Fahrräder und Mülltonnen zu haben. An Stellen innerhalb des Bauraums würden die Anlagen entweder keinen Sinn machen (Mülltonnen) oder zu einer Verringerung der Gartenflächen (Fahrräder) führen. Durch das Fahrradhaus ist zumindest jeder zweite Fahrradstellplatz überdacht.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden. Der Vollgeschossnachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23 mit den im Sachvortrag genannten Befreiungen wird zugestimmt. Der Vollgeschossnachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Anlage/n:

1 - Lageplan

2 - BPlan

3 - Übersichtsplan

4 - Ansichten

