5. Bauantrag wegen Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Flst.Nrn. 2422, 2422/2 und 2423, Uferstraße 11, Ilvesheim. Vorlage gem. §§ 34 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.

<u>Sachverhalt:</u>

Die Antragstellerin, Sailler GmbH Planen + Bauen GmbH, Beindstraße 11, 68542 Heddesheim, beabsichtigt auf den Grundstücken Flst.Nr.2422, 2422/2 und 2423, Uferstraße 11, die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern. Zuvor sollen die Gebäude Uferstraße 11 sowie 7 a und b einschließlich der Nebengebäude (Gartenhäuser, etc.) abgerissen werden.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen. Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist das Quartier zwischen der Uferstraße und dem Leinpfad maßgeblich. Zur Verdeutlichung ist folgender Übersichtsplan dargestellt:

Die geplante Bebauung des zur Zeit noch gemeindeeigenen Anwesens ist das Ergebnis eines beschränkten Investorenauswahlverfahren, welches durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro MVV Enamic Energiedienstleistungen GmbH Regioplan, Mannheim durchgeführt wurde. Um möglichst zeitnah dieses Projekt angehen zu können soll zunächst das Baurecht abgeklärt werden. Aufgrund der Bestandssituation, ist nach Auffassung der Verwaltung eine Beurteilung des Bauvorhabens nach dem Einfügungsgebot möglich. Hierbei richtet sich die Beurteilung nach Art und Maß der baulichen Nutzung.
Geplant sind 3 neue Baukörper, nachdem das Grundstück mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses Uferstraße 7, welches im Bestand verbleiben soll, frei geräumt wurde. Die Bebauung ist parallel zum Kanal vorgesehen, innerhalb der Abstandsfläche zum Kanal wird ein Fußweg als Verbindung der Uferstraße zum Leinpfad angedacht. Dieser ist bedingt überfahrbar und soll im Hochwasserfall als Notweg zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Baulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) kann dies sichern. Innerhalb dieser Trasse werden auch Bestandsleitungen, die zurzeit quer über die o.a. Grundstücke verlaufen umgelegt. Das städtebauliche Konzept sieht ergänzend zum dem Wohngebäude Uferstraße 7/1 drei 3-geschossige Wohngebäude mit zurückgesetztem Staffelgeschoss vor. Die Gebäude reihen sich entlang des Neckarkanals gegenüber der bestehenden Wohnbebauung Uferstraße 7/1 auf. Die Staffelgeschosse erhalten ein leicht geneigtes Walmdach mit extensiver Dachbegrünung. Der Entwurf nimmt auf das Bestandsgebäude Uferstraße 7/1 Rücksicht. Die Erschließung erfolgt zentral von der Uferstraße. Zwischen Bestand und den Neubauten sind die Erschließungsflächen für das Areal angeordnet sowie östlich und westlich des Bestandsgebäudes Parkplatzflächen.

In den drei Mehrfamilienhäusern sind 3x11 Wohneinheiten geplant. Je Geschoss sind drei Wohnungen vorgesehen. Die Ausnahme bildet das Staffelgeschoss. Hier werden zwei Wohnungen untergebracht.

Die Wohnungsgrundrisse sind variabel, da sich innerhalb der Wohnung keine tragenden Wände befinden. Im Grundrissbeispiel für ein Vollgeschoss ist ein Regelgrundriss für jeweils eine 2 ½ Zimmerwohnung mit 52 m², eine 3 ½ Zimmerwohnung mit 94 m² und eine barrierefreie 4 ½ Zimmerwohnung (mit Option zusätzliches Kinderzimmer) ebenfalls mit 94 m² dargestellt.

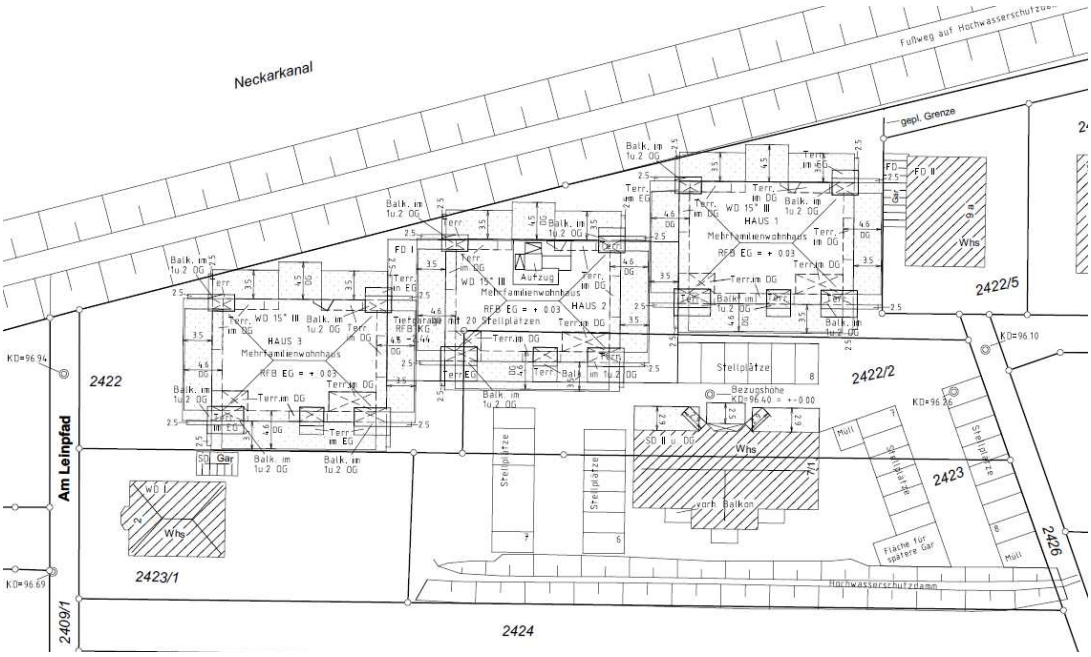
Alle Wohnungen können bei Bedarf barrierefrei hergestellt werden. Die Haupterschließung sowie restlichen Verkehrsflächen (Zufahrt/ Parkplätze/ Einfahrt Tiefgarage) sind nach Osten orientiert. So soll die Lärmbelästigung und die Grundstückversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Für den Hochwasserfall wird der geplante Fußweg parallel zum Neckarkanaldamm mit Rasengittersteinen erweitert. Damit ist der Leinpfad auch bei Hochwasser weiter anfahrbar. Insgesamt werden 54 Stellplätze nachgewiesen, davon sind 20 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Bei insgesamt 42 Wohneinheiten (9 im Bestand und 33 im Neubau) ist die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze ausreichend. Unabhängig davon werden zusätzlich nicht hochwassersichere Parkplätze auf der südlichen öffentlichen Grünfläche angeboten.
Die Tiefgarage soll sich unter dem mittleren Neubau befinden und barrierefrei von allen drei Neubauten zugänglich sein. Die Besucherparkplätze befinden sich an der Einfahrt zum Grundstück. Die Energieversorgung der Neubauten erfolgt nach der EEG-Verordnung umweltverträglich durch ein Blockheizkraftwerk.
Die Baukörper haben folgende Ausmaße:
Gebäudelänge: 21.15 m
Gebäudebreite: 14.81 m
Firsthöhe: 13.22 m
Die Überdachung erfolgt mit einem Walmdach DN 15°, extensiv begrünt

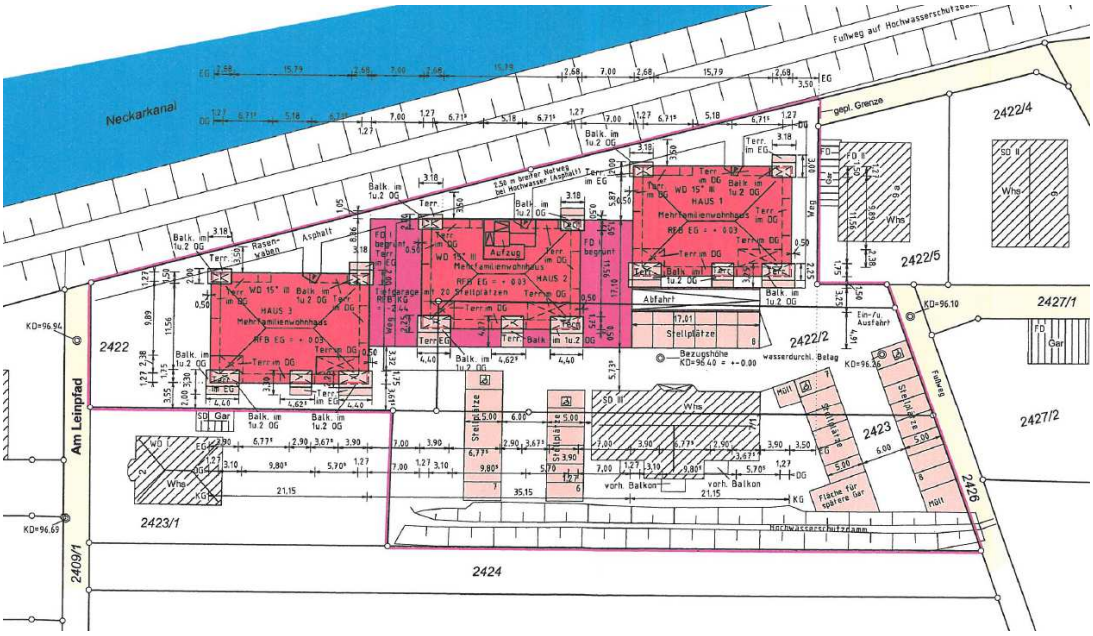
Zur Verdeutlichung sind nachfolgend die Eingabepläne dargestellt:

Abbruchplan:

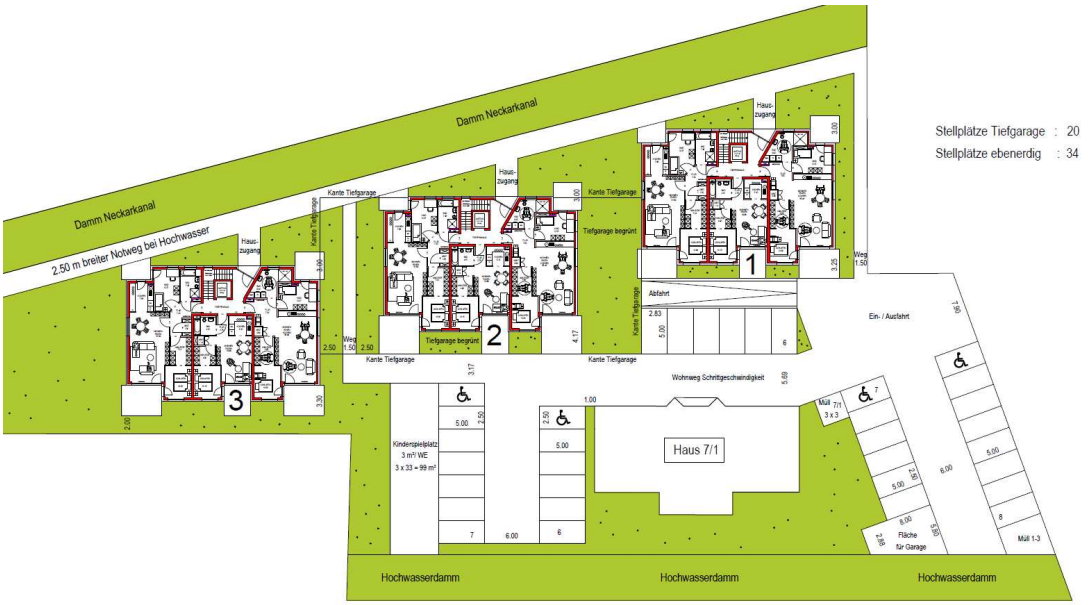
Abstandsflächenplan:



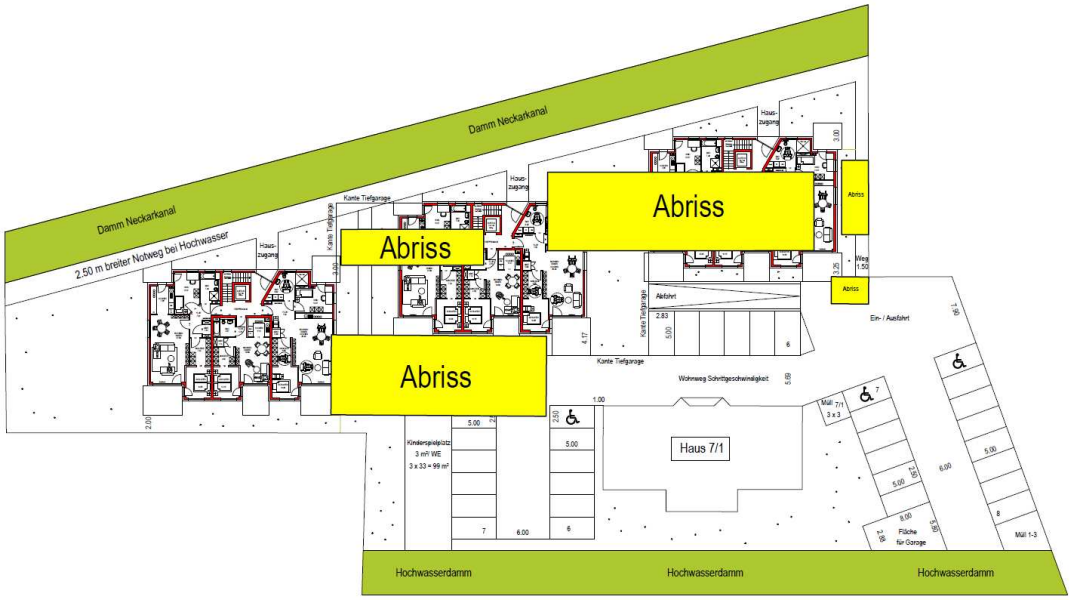
Lageplan:



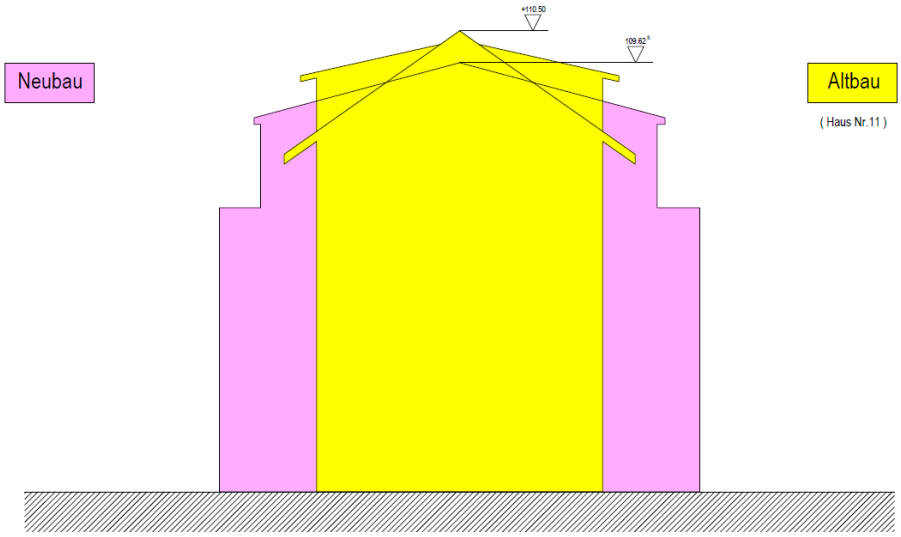
Freiflächenplan:



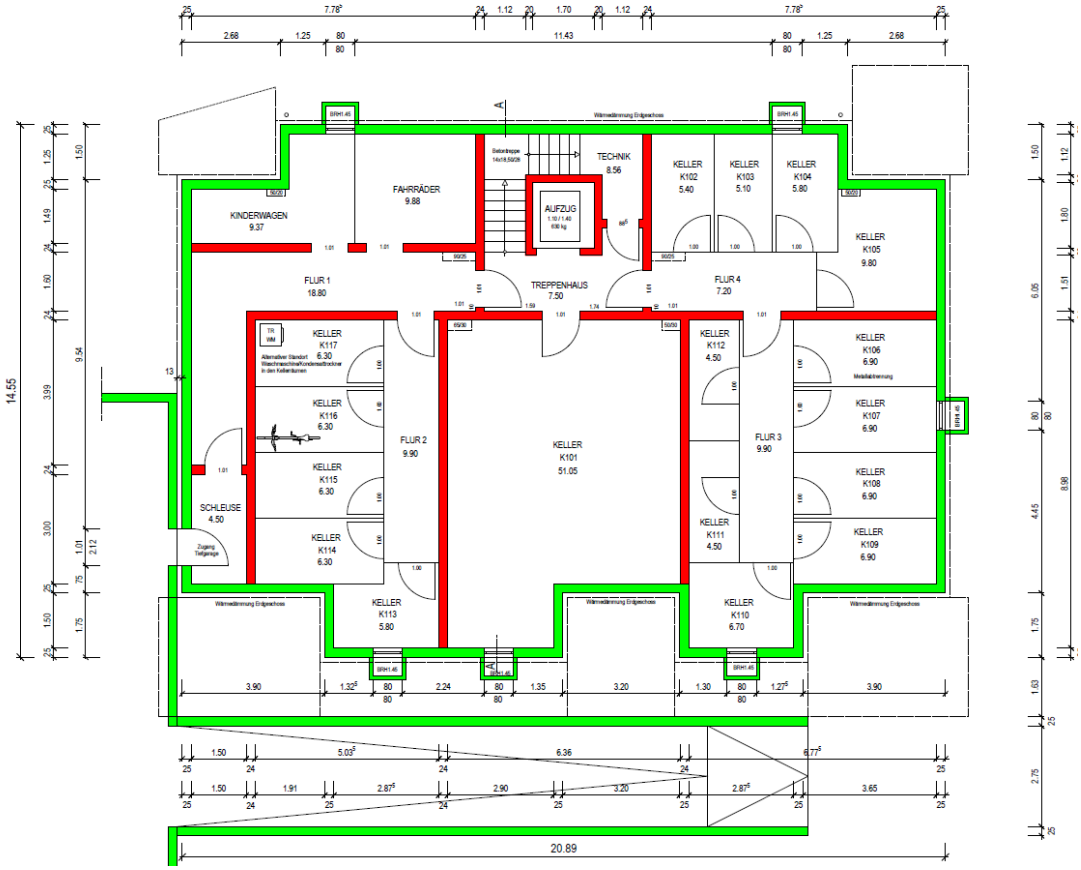
Vergleich Bestand/Neubau:



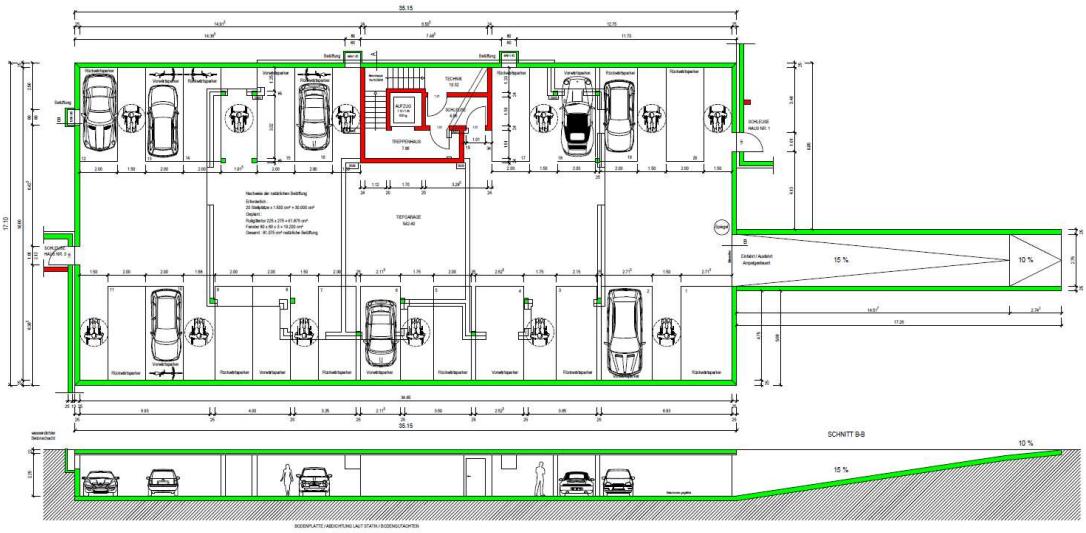
Gegenüberstellung der Gebäudehöhen



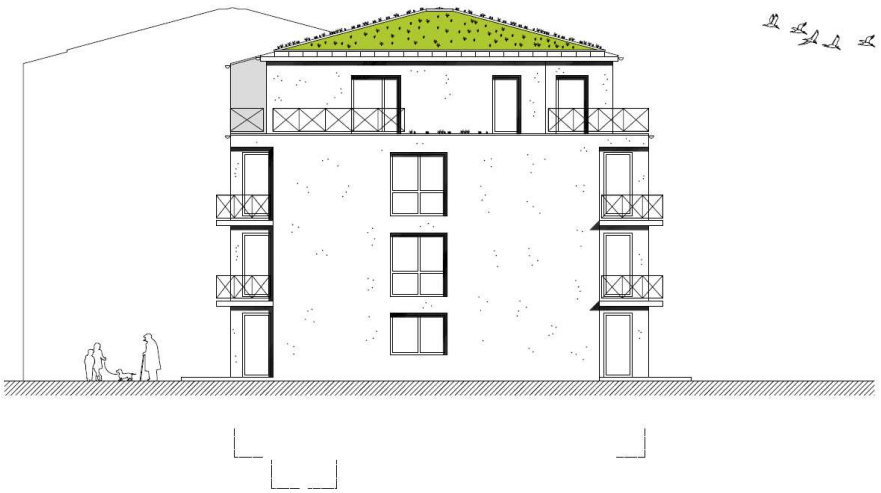
Kellergeschoss ohne TG:



Tiefgarage:



Ansichten:



1 ➔ 100

WESTANSICHT
HAUS NR. 3

N O S W

BAUVORHABEN
MEHRFAM.WOHNHAUS
UFERSTRASSE
ILVESHEIM
FLST. 2422,2422/2,2423

BAUHERR
GAILLER GMBH
PLANEN + BAUEN
BEINDSTR. 11
68542 HEDDESHEIM
TEL.: 06203 / 953 520

PLANUNG
DIPL.ING. H. HAMPP
MITTL. GAISBERGWEG 3
69115 HEIDELBERG
TEL.: 06221 / 4339522

2013-11-10

HAMPP
ARCHITEKT

1 ➔ 100

SÜDANSICHT
HAUS NR. 3

N O S W

BAUVORHABEN
MEHRFAM.WOHNHAUS
UFERSTRASSE
ILVESHEIM
FLST. 2422,2422/2,2423

BAUHERR
GAILLER GMBH
PLANEN + BAUEN
BEINDSTR. 11
68542 HEDDESHEIM
TEL.: 06203 / 953 520

PLANUNG
DIPL.ING. H. HAMPP
MITTL. GAISBERGWEG 3
69115 HEIDELBERG
TEL.: 06221 / 4339522

2013-11-10

HAMPP
ARCHITEKT

Visualisierung:

Bezüglich des Einfügunggebots bestehen aus Sicht der Verwaltung hier keine Bedenken. Obwohl es sich bei diesem Bauvorhaben angesichts des Bauvolumens um ein großes Bauvorhaben handelt, so muss man doch berücksichtigen, dass das Gesamtgrundstück bereits dreigeschossig bebaut ist und aufgrund seiner Gesamtgröße von ca. 4500 m² auch nicht vergleichbar ist mit „normalen“ Bauplätzen. Einen ähnlichen Fall hatte die Gemeinde damals in der Wallstadter Straße zu beurteilen, als zu den drei Bestandsgebäuden auf einem unbebauten Grundstück 14 zusätzliche Wohngebäude (teilw. Mehrfamilienhäuser) beantragt wurden.

Im Plangebiet überwiegt die Wohnbebauung, die beantragte Nutzung entspricht dem, so dass die Art der Nutzung als konform anzusehen ist. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Würdigung der Umgebungsbebauung erforderlich. Vergleicht man die Grundstücksstruktur der für die Beurteilung maßgeblichen Grundstücke wäre eine dichtere Bebauung wie hier beantragt durchaus möglich. Normalerweise wird für Bauplätze in Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4, mindestens

jedoch 0,3 angesetzt. Obwohl im Wettbewerb eine GRZ bis 0,4 möglich war wird lediglich eine GRZ von 0,24 erreicht.
Die Gebäudehöhe ist hier ebenfalls unproblematisch, da das Bestandsgebäude bereits höher ist als die geplanten Neubauten. Das derzeitige dreigeschossige Wohnhaus soll zwar abgerissen werden, für die Beurteilung wirkt es jedoch nach, so dass die maximale Bebauung anhand dieses Gebäudes vorgegeben wird. Die Neubauten unterschreiten sowohl von der Firsthöhe als auch von der Trauf- bzw. Wandhöhe das Bestandsgebäude, siehe hierzu auch o.a. Skizze. Die Anordnung der Gebäude parallel zum Kanal ist städtebaulich ebenfalls schlüssig, die beiden zusätzlichen Gebäude schließen hier lediglich eine Lücke.

Die Angrenzeranhörung war zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nicht abgeschlossen, sollten Einwendungen eingehen, die städtebaulich relevant sind, werden diese zur Sitzung nachgereicht.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag wegen Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Flst.Nrn. 2422, 2422/2 und 2423, Uferstraße 11, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th

Ilvesheim, 14.11.2013

Andreas Metz
Bürgermeister