

Drucksache: 0147/2004/BV
Heidelberg, den 13.09.2004

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

**Errichtung von 8 Wohngebäuden mit
Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr.
21484/41, Franz-Kruckenber-
g-Straße/Helaweg/Lindenweg/Fabrikstraße
(Quartier WA 4)
hier: Erteilung des gemeindlichen
Einvernehmens gemäß §§ 31, 36
Baugesetzbuch**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	28.09.2004	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen, mit der Maßgabe die daraus resultierenden Änderungen in den künftigen Bebauungsplan „Rohrbach – Ehem. Waggonfabrik Fuchs“ zu übernehmen.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Ansicht West
A 2	Lageplan

Begründung

Die Bauherrin und Grundstückseigentümerin beantragte am 23.08.2004 einen Bauvorbescheid zwecks Errichtung von 8 viergeschossigen Wohngebäuden (plus Staffeldach) und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 21484/41 zu erteilen.

Geplant sind dabei 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 8 Maisonette-Wohnungen, unter Einbeziehung der bestehenden (erhaltenswerten) Fabrikgiebel sowie 5 Stadtvillen mit insgesamt 80 Wohnungen und ein Laubenganghaus mit 43 Wohnungen.

Zusammen entstehen 139 neue Wohnungen, wobei die Stadtvillen und das Laubenganghaus als „Betreutes Wohnen“ für Senioren u.a. konzipiert sind.

Für das o.g. Grundstück gilt der Bebauungsplan „Rohrbach – „Sickingenstraße“, Änderung im Bereich der Flst.Nr. 21484 u.a. (Furukawa) vom 17.10.2001.

Für den Planbereich befindet sich ein Änderungsbebauungsplan „Rohrbach – Ehemalige Waggonfabrik Fuchs“ in Aufstellung (Stand: Entwurf vom 24.03.2003).

Die Antragstellerin begehrt verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans, die nachfolgend dargestellt werden:

1. Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20 auf 1,33

Infolge der Erhöhung der GFZ ergibt sich eine zusätzliche Geschossfläche von rd. 1000 m² (zulässig 8.724 m², geplant 9.700 m²). Diese Erhöhung wird von der Antragstellerin als Kompensation für den hohen kostenmäßigen Aufwand hinsichtlich der Erhaltung, Integration sowie Instandsetzung der im westlichen Bereich entlang der Franz-Krucken-berg-Straße bestehenden Fabrikwände begehrt.

Die vorliegende Planung mit jeweils viergeschossigen Gebäuden plus Staffeldachgeschoss und das damit verbundene städtebauliche Konzept ist im dortigen Baufeld vertretbar und als städtebaulich ausgewogen anzusehen. Das Weglassen von einzelnen Staffeldächern hätte keine Auswirkungen auf die GFZ, da es sich jeweils um keine auf die GFZ anrechenbare Vollgeschosse handelt. Würde man auf einzelne Vollgeschosse verzichten (z. B. bei den Stadtvillen), würde das ausgewogene Gesamtkonzept darunter leiden. Die Grundflächenzahl (GRZ) - zulässig 0,6 - beträgt vorliegend ca. 0,35 (Hauptanlagen), unterschreitet das zulässige Maß also deutlich, was zeigt, dass die Erhöhung der GFZ jedenfalls nicht zu Lasten der Freiflächen im Quartier geht.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baukonzepte der Architekten Jourdan & Müller, Frankfurt am Main hatten für diesen Bereich auch Baukonzepte mit einer GFZ von über 1,4 vorgesehen, nicht zuletzt bedingt durch die Dimension der bestehenden westlichen Fabrikwand.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass auch in den beiden benachbarten Baufeldern an der Heinrich-Fuchs-Straße (WA 5, Wohnbebauung/WA 6, Seniorenzentrum Bethanien-Lindenhof) jeweils eine GFZ von 1,45 zugestanden wurde und im jüngsten Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt ist.

2. Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Laubengang und Verzicht auf Baumpflanzungen

Zur Erschließung der Obergeschosse des sog. „Laubenganghauses“ an der Fabrikstraße ist beabsichtigt einen leicht konstruierten Laubengang, abgerückt vom Hauptbaukörper, vor der dort festgesetzten Baugrenze anzuordnen.

Das Abrücken vom Gebäude dient der uneingeschränkten Nutzung der an der Ostseite liegenden Räume (u.a. Belichtung und Belüftung).

Der langgezogene Hauptbaukörper nimmt die Baugrenze und somit die städtebaulich bestimmende Raumkante entlang der Fabrikstraße auf und dient gleichzeitig als Abschirmung für den großen Innenhof- und Gartenbereich gegenüber der verkehrsreichen Fabrikstraße. Auch gewinnt dieser Innenhof durch das „Vorrücken“ des Laubengangs an Fläche.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen 4 Bäume sollen durch eine intensive Begrünung des Laubengangs, die sich an den vorgesehenen Baumstandorten orientiert, ersetzt werden. Die nach Möglichkeit immergrünen Rankpflanzen, die an diesen vorgesehenen Stellen placiert werden, gewährleisten eine Kontinuität bzgl. der Begrünung entlang der Fabrikstraße.

Der Laubengang bildet darüber hinaus in seiner gegenüber dem Hauptbaukörper reduzierten Höhe den städtebaulichen Übergang zu der Wohnbebauung (GGH) auf der gegenüberliegenden (östlichen) Straßenseite. Als Nachbar hat die GGH dieser Bebauung bereits zugestimmt.

3. Abrücken von den Baulinien im nord- und süd-westlichen Grundstücksbereich

Im Bereich der „Fabrikwandhäuser“ im Westen soll von der auf der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Baulinie abgewichen, d.h. nicht angebaut werden, um den geplanten Erdgeschoss-Wohnungen großzügige und optimale Gartenbereiche bieten zu können.

Die Betonung der städtebaulich vorgesehenen Raumkanten wird jeweils durch die Anordnung einer ca. 1,60 m hohen Ziegelmauer mit Pergola erreicht.

4. Abweichende Dachform: Flachdach anstatt Pult- bzw. Satteldach

Ausgehend von den „Fabrikwandhäusern“ im Westen, wo durch die Ausbildung von Flachdächern bei den beiden Neubauten gerade die Eigenständigkeit der Fabrikwandgiebel betont wird, sollen die Flachdächer der sich anschließenden Bebauung zu einer ruhigen Gestaltung der Dachzonen beitragen.

Flachdächer waren im Bebauungsplan-Konzept schon seither vorgesehen und sind insbesondere im Bebauungsplan-Entwurf vom 24.03.2003 für die benachbarten Baufelder WA 5 und WA 6 zugelassen.

5. Überschreitung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen

Bedingt durch die Höhe der westlichen Fabrikgiebel, der vorhandenen Wandstrukturen, insbesondere des gestaltungsbestimmenden Gurtgesimses, ergeben sich für die Gestaltung der beiden direkt angebauten Wohngebäude zwei hohe Bel-Etage-Geschosse. Das Gartenniveau liegt bei 1,60 m und der Erdgeschoss-Fußboden bei 2,10 m über dem Straßenniveau, was allerdings der ungestörten Wohnfunktion, der direkt an der Franz-Kruckenbergs-Straße gelegenen Wohnungen zu Gute kommt.

Aus den konstruktiven und gestalterischen Bindungen bzw. Vorgaben der Fabrikwand ergibt sich eine Traufhöhe von ca. 15 m über Straßenniveau (gemäß Bebauungsplan zulässig, max. 14 m).

Den oberen Abschluss der „Fabrikwandhäuser“ bildet jeweils ein Staffeldachgeschoss, das deutlich von der Traufkante abgerückt ist. U.a. sind dort zur Erhöhung des Wohnwertes zwei Dachzimmer (Belvedere) vorgesehen. Es ergibt sich daraus eine Gesamthöhe von 17,50 m (gemäß Bebauungsplan zulässig, max. 16 m); diese nimmt die Höhe des Fabrikwandgiebels in seinem Firstpunkt auf.

Im Übrigen werden die nicht angebauten Bereiche der Fabrikwand großflächig geöffnet, um für die dahinter liegenden Gartenbereiche eine Transparenz sowie günstigere Belichtung zu erreichen. Die Silhouette der Wand mit ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen bleibt dabei erhalten.

Bei den geplanten 5 Stadtvillen treten die Staffeldachgeschosse nicht auf allen 4 Seiten zurück, so dass teilweise die Trauf- und Firsthöhen zusammen fallen, aber immer unter der max. zulässigen Firsthöhe von 16 m bleiben. Wo die Staffeldachgeschosse zurückweichen, bleiben die Traufkanten jeweils deutlich unter den zulässigen Höhen von 14 m. Zumal die Staffeldachgeschosse jedoch mindestens auf zwei bzw. drei Gebäudeseiten zurückweichen bleibt für den Betrachter in städtebaulicher Hinsicht die Traufe/First-Situation immer ablesbar.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass, unter Berücksichtigung der vorstehenden Argumente, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind (§ 31 Abs. 2 Ziffer 2. BauGB).

Um Rechtsklarheit und –sicherheit zu erreichen, werden die aus den Abweichungen resultierenden Änderungen in den Bebauungsplan-Entwurf „Rohrbach – Ehem. Waggonfabrik Fuchs“ übernommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg