

## BESCHLUSSVORLAGE

### Städtebauliche Zielsetzung zur Höhenentwicklung im Bereich der Rainerstraße zwischen Lagerstraße und Lochhauser Straße

#### Beratungsfolge

---

05.06.2018

Planungs- und Umweltausschuss

öffentlich

#### Beschlussvorschlag

---

Die städtebaulichen Ziele zur Höhenentwicklung im Bereich der Rainerstraße zwischen Lagerstraße und Lochhauser Straße werden entsprechend dem Beratungsergebnis festgelegt.

#### Vorschlagsbegründung

---

In seiner Sitzung am 30.01.2018 hat der Bauausschuss über eine Bauvoranfrage für das Grundstück FINr: 1739/48 an der Rainerstraße 23 b in zweiter Baureihe beraten. Die Bauvoranfrage beinhaltete u.a. die Aufstockung einer Doppelhaushälfte des bestehenden Doppelhauses von E+D auf E+1+D. Das bestehende Doppelhaus mit einem 38° geneigten Satteldach weist bisher eine Firsthöhe von 8,35 m auf, wobei es sich bei dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt. Die künftige Gesamthöhe mit der Aufstockung war in der Voranfrage nicht angegeben.



Im Bereich westlich der Rainerstraße bestehen heute nördlich des Querriegels der Reihenhäuser Rainerstraße 9-11 in der zweiten Baureihe nur E+D-Gebäude. Ausgenommen hiervon ist lediglich das als Ausreißer gewertete, ursprünglich als Altenwohnheim genehmigte, Gebäude an der Rainerstraße 37. Die Bebauung mit E+1 in der ersten Baureihe und E+D in der dahinterliegenden zweiten Baureihe

entspricht den bisher zugrunde gelegten städtebaulichen Zielen. Der Bauausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung nicht erteilt.

Das aufgrund der Ablehnung eingegangene Schreiben der Rechtsanwältin wurde in der Bauausschusssitzung am 20.03.2018 vorgelegt. Es bestand Einigkeit, nicht erneut über das Einvernehmen zu entscheiden. Allerdings wurde eine grundsätzliche Beratung im Planungs- und Umweltausschuss als sinnvoll angesehen, ob an dem Ziel „E+D“ in der zweiten Baureihe festgehalten werden soll. Diesbezüglich sollen die städtebaulichen Ziele zur Höhenentwicklung bestätigt oder neu festgelegt werden.

Hierbei geht es vor allem um den im Lageplan gekennzeichneten Bereich:



#### Bisherige Bebauungsplanung in der Umgebung

Das ursprüngliche Planungsgebiet 15/16 erstreckte sich im Bereich zwischen der Oberen Lagerstraße/Lagerstraße und der Lochhauser Straße von der Oberen Lagerstraße im Westen bis zum Pestalozziweg/Rotwandstraße im Osten. Da sich die Überplanung eines derart großen Altbaugebietes – auch aufgrund teilweise unterschiedlicher Grundstücksstrukturen und Zielsetzungen – als nicht umsetzbar herausgestellt hat, wurde das Gebiet in der Folgezeit aufgeteilt und Bebauungspläne für einzelne Teilabschnitte entwickelt. Bis auf den Bereich beiderseits der Rainerstraße bis zur Freilandstraße und den Bereich entlang der Lochhauser Straße sind alle Teilflächen des Planquartiers inzwischen überplant. Für den Teilabschnitt zwischen Birkenstraße und Freilandstraße gibt es einen Bebauungsplanentwurf aus den 80er Jahren. Daraus wurde mit dem Bebauungsplan 15/16, 2. Teilbereich, Abschnitt West, der Bereich östlich der Birkenstraße bereits überplant. Für den Bereich westlich der Freilandstraße gibt es einen Entwurf aus dem Jahr 2002. Die Verfahren für die restlichen Bereiche wurden seitdem nicht weitergeführt. Der Bebauungsplanentwurf wurde als Orientierung für die städtebaulichen Ziele verwendet; die inzwischen eingereichten Bauvorhaben haben keinen zwingenden Anlass für eine Weiterführung des Verfahrens im Bereich der Rainerstraße gegeben. Im Gebiet bestehen, ausgenommen für die Grundstücke westlich der Rainerstraße, zudem noch Baulinienpläne aus den 50er Jahren, die aber durch die seither erfolgte Bebauung weitgehend überholt sind.

Im Bebauungsplanentwurf 15/16, 2. Teil, wurden für die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil der relativ tiefen Grundstücke westlich der Rainerstraße eingeschossige Gebäude mit E+D eingeplant. Die Bebauung im straßenseitigen Grundstücksteil war mit zwei Vollgeschossen (E+1+D) vorgesehen. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Auch im direkt angrenzenden Bebauungsplan für die Birkenstraße Ost (Nr. 15/16, 2. Teilbereich, Abschnitt West) wurde die Höhenentwicklung in den zweiten Bauräumen im rückwärtigen Grundstücksbereich auf max. E+D festgesetzt. Im südlichen Bereich

dieses Bebauungsplanes, im Anschluss an eine einzeilige 2-geschossige Bebauung mit längeren Gebäuden, wurden die übrigen Bauräume bis zur Lochhauser Straße abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplanentwurf mit zwei Vollgeschossen (E+1+D) zugelassen. Dies gilt für die zweite Baureihe ab Höhe der schrägstehenden Reihenhäuser in der Rainerstraße. Östlich der Rainerstraße ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung vorhanden; hier gibt es eine andere Grundstücksstruktur.

#### Weitere Entwicklung

Nunmehr geht es darum, zu beraten, ob an der Höhenstaffelung mit E+1+D entlang der Straße und mit E+D im rückwärtigen Grundstücksbereich westlich der Rainerstraße festgehalten werden soll. Östlich der Rainerstraße stellt sich diese Frage nicht, da dort nur eine einzeilige Bebauung auf weniger tiefen Grundstücken vorhanden ist.

Zu bedenken ist dabei, dass eine Erhöhung der westlich gelegenen zweiten Baureihe auch Auswirkung auf die Vorderbebauung der jeweiligen Grundstücke gerade im Hinblick auf die Besonnung hat. Die bestehenden E+D-Gebäude erreichen heute in der zweiten Baureihe eine Höhe zwischen 7,3 und 8,35 m. Auch die Reihenhäuser weisen aufgrund der Split-Level-Bebauung nur eine Höhe von 6,3 m auf. Soweit künftig auch eine Bebauung mit E+1 zugelassen werden soll, wäre zu überlegen, inwieweit hier eine Zielsetzung für eine max. Höhenentwicklung der Gebäude entwickelt werden soll. Bei einer zweigeschossigen Bebauung liegt die Firsthöhe üblicherweise zwischen 9 und 10 m.

Die gestaffelte Bebauung mit E+1 und E+D sollte über einen Bebauungsplan abgesichert werden; hierfür wären die Wiederaufnahme der Planung und die Überarbeitung des gesamten Bebauungsplankonzeptes erforderlich. Soll dieses Ziel aufgegeben werden, könnte die maximale Höhenentwicklung als städtebauliches Ziel festgelegt werden, wofür zunächst auf eine Wiederaufnahme des Verfahrens verzichtet werden könnte.

#### **Vorhergehende Beschlüsse**

---

BAS 20.03.2018

#### **Anlagen**

---

Bauvoranfrage-1739-48

BAS 20.03.2018

Schreiben Rechtsanwältin

Übersicht-Höhenentwicklung

Bebauungsplanentwurf Nr. 15/16 2. Teil

BebPl. 15/16, 2. Teil-West - Birkenstraße

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel