

Fachbereich 60

Vermerk
vom:



04.02.2003

Ausschreibung zur Veräußerung einer Teilfläche des Grundstückes Schützenring 38 am Pulverturm

Aufgrund der städtischen Ausschreibung haben drei Interessenten Entwurfsunterlagen eingereicht.

Unterlagen Pfisterer:

Der Interessent hat ein Reihenhaus mit drei zweigeschossigen Wohneinheiten und jeweils einem dreigeschossigen Flachdachaufsatz vorgeschlagen. Bei dem Flachdachaufsatz handelt es sich nach den Vorgaben der BauNVO nicht um ein Staffelgeschoss.

Nur einer Reihenhausscheibe wird die Garage direkt zugeordnet. Die zwei weiteren notwendigen Stellplätze sollen nach Vorstellung des Interessenten im Straßenraum zugewiesen oder auch abgelöst werden.

Einhaltung der städtischen Vorgaben

1. Die nutzbare Grundstücksbreite am Schützenring von max. 22,50 m wird um rd. 1,50 m überschritten.
2. Die Traufenhöhe (max. Höhe der Traufe am Pulverturm darf nicht überschritten werden) wird durch die etwa 1 m von der Straßenflucht zurückliegenden Geschossaufsätze (3. Geschoss) um ca. 1 m überschritten.
3. Unter Beachtung der Kriterien des § 34 BauGB sind die dreigeschossigen Flachdachaufsätze sehr kritisch zu beurteilen. Die Gestaltungssatzung für die Innenstadt lässt die vorgeschlagene Lösung ohne Befreiung ebenfalls nicht zu.

Beurteilung

Aufgrund der vorstehend aufgeführten Punkte wird der vorgelegte Entwurf der besonderen städtebaulichen und historischen Situation insgesamt gesehen nicht gerecht.

Unterlagen Möllers:

Der Interessent hat ein zweigeschossiges Doppelhaus ohne Dachgeschossnutzung vorgeschlagen. Die beiden notwendigen Stellplätze werden als Garagen in den zweigeschossigen Baukörper integriert. Die Dachform wird aufgeteilt in zwei selbstständige flachgeneigte Walmdächer und einen Mittelteil (Garagen) mit Flachdach.

Einhaltung der städtischen Vorgaben

1. Die nutzbare Grundstücksbreite am Schützenring von max. 22,50 m wird um rd. 1,50 m überschritten. Zusätzlich wird an der Grenzseite zum Pulverturm ein Erker um ca. 1,50 m ausgestellt.
2. Die gewählte Dachform ist in Bezug auf das "Einfügen" kritisch zu beurteilen. Von den Vorgaben der Gestaltungssatzung für die Innenstadt müsste befreit werden.
3. Bautiefe rd. 11 m.

Beurteilung

Der Versuch, neben dem Pulverturm zwei kleinere Doppelhaustürmchen zu setzen, kann in Bezug auf die städtebauliche und historische Gesamtsituation nicht überzeugen.

Unterlagen Bodem

Der Interessent hat ein zweigeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss vorgeschlagen. An den Grenzseiten ist jeweils die Garage vorgesehen.

Einhaltung der städtischen Vorgaben:

1. Die Vorgaben werden weitgehend eingehalten. Allerdings wird nur das Erdgeschoss bis an die westlich gelegene Straßenbaufluchtlinie des Schützenringes herangeführt.
2. Die Bautiefe im Erdgeschoss beträgt 11,50 m und im Ober- und Dachgeschoss 9,50 m.

Beurteilung

Das Vorhaben fügt sich gut in die vorhandene Situation ein und berücksichtigt durch die klaren ortsbezogene Form sowohl die besonderen städtebaulichen als auch die historischen und die denkmalbezogenen Vorgaben.

Die mächtige Flügelmauer des Pulverturmes wird bei dem Vorhaben aufgenommen und durch die Herausstellung nur des Erdgeschosses bis zur Straßenfluchtlinie besonders betont. Durch den Rücksprung des Ober- und Dachgeschosses um ca. 1,70 m wird die Mauersituation verstärkt und der Turm in der Detailbetrachtung etwas mehr freigestellt.