

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
20.02.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	26.04.2018	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.05.2018	Entscheidung

## **Bebauung Bahnhofstraße 21, Lette hier: Wiedervorlage Überarbeitung Vorder- und Hinterlandbebauung**

### **Beschlussvorschlag:**

Ein weiterer städtebaulicher Steuerungsbedarf besteht nicht.

### **Sachverhalt:**

Im September 2017 informierte die Verwaltung den Bezirksausschuss und den Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen über die geplante Neubebauung Bahnhofstraße 21 in Lette (siehe Vorlage 190/2017). Zum Planungsrecht wurde verdeutlicht, dass das Grundstück nach § 34 BauGB – Bauen im unbeplanten Innenbereich zu beurteilen wäre. Danach wäre grundsätzlich eine Gartenlandbebauung („Bauen in 2. Reihe“) aufgrund der Vorbildwirkungen aus der näheren Umgebung zulässig. Die Bauaufsicht halte aber nur eine II-Geschossigkeit statt der zulässigen III-Geschossigkeit für die Straßenrandbebauung entlang der Bahnhofsallee für angemessen.

Der Bezirksausschuss und Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen fassten in ihren Sitzungen am 14. und 20.09.2017 den Beschluss, „*die Verwaltung zu beauftragen, vor Entscheidung über das Baugesuch die Empfehlung des Gestaltungsbeirates einzuholen und sodann die Angelegenheit dem Ausschuss für Umwelt, Planen, Bauen nach Vorberatung durch den Bezirksausschuss erneut zu Beratung vorzulegen*“.

Das Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat am 06.11.2017 in nichtöffentlicher Sitzung erstmals vorgelegt. Zuvor haben sich die Mitglieder des GBR das Umfeld intensiv angeschaut. Der Gestaltungsbeirat empfahl der vorgestellten Planung – insbesondere der Gartenbebauung – aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zuzustimmen. Die Planung sei hinsichtlich

1. der Bebauungsdichte auf dem Grundstück,
2. des Nachweises, wie sich die straßenbegleitende Bebauung in die Straßenabwicklung einfügt,
3. einer zu verringernden Höhenentwicklung der Gartenlandbebauung,
4. einer Freiraumgestaltung (mehr Vegetationsflächen, geordnete Stellplätze),
5. und der Fassadengestaltung und Architekturdetails an beiden Gebäuden

zu überarbeiten.

Die Überarbeitung wurde im GBR am 18.12.2017 beraten. Auf die angedachte Nutzung einer Tagespflege im Erdgeschoss wurde nun verzichtet zugunsten von mehr Wohnungen (5 WE vorne, 2 WE Gartenhaus). Neben wesentlichen Verbesserungen aufgrund der geringeren Dichte und Kubatur/Gebäudeproportionen der beiden Baukörper wurde ergänzende Korrekturen zum Fassadenbild empfohlen – insbesondere Öffnungsproportionen, Verzicht auf die auffällige Einrahmung einer Fenstertüröffnung zur Bahnhofsallee und Ausbildung der Gauben im Dachgeschoss. Weiter wurde der verbesserte Freiraumplan noch mal zur Überarbeitung empfohlen, u.a. zusätzlich zwei Bäume vorzusehen. Diese wiederum vorgenommenen Korrekturen seitens des Bauherrn wurde per Mail mit den Beiratsmitgliedern im Januar 2018 positiv abgestimmt. Der noch nebenher geäußerte Wunsch des Beirats, den Dachüberstand am Gartenhaus noch zurückzunehmen und Anregungen zu Ausführung und Materialität kleinerer Detailpunkte wurden dem Entwurfsverfasser mitgeteilt.

Es liegt nun ein mit dem GBR abgestimmtes städtebauliches und auch architektonisch stimmiges Projekt als Bauantrag für eine Bescheidung nach § 34 BauGB vor. Die Genehmigung kann nach Auffassung der Verwaltung nun erteilt werden.

### **Anlagen:**

Grundrisse und Ansichten abgestimmt Februar 2018

Freianlagenplan abgestimmt Februar 2018