

Amt 60/6011  
Köhler

88131 Lindau, den 02.07.2014

Pkt.

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker  
Herrn Frey  
Herrn Speth  
Herrn Herrling  
Schriftführer  
4-fach Presse

**Dem städtischen Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.07.2014  
vorgelegt**

**Betr.:** Antrag auf Vorbescheid „Errichtung von 2 Wohngebäuden mit jeweils 7 WE und 2 Tiefgaragen“, Buttlerhügel, Fl. Nr. 9/ 0, Gemarkung Reutin

Anlagen:     - Luftbild  
                  - Lageplan  
                  - Perspektive

**SACHVERHALT**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 7 Wohneinheiten und zwei Tiefgaragen am Buttlerhügel in Reutin. Das Gebiet ist durch eine einheitliche Formensprache der umgebenden Wohn- und Nebengebäude aus der Vorkriegszeit geprägt. Die Bestandsgebäude ordnen sich um einen großzügigen, grünen Innenhof mit altem Baumbestand an. Das Ensemble ist erhaltenswert, steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Das Gebiet soll durch den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und zwei Tiefgaragen nachverdichtet werden. Die bestehenden Parkplätze und Teile des grünen Innenhofes sollen den Neubauten weichen.

**Planungsrechtliche Grundlage:**

Das Vorhaben liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplans Nr. 37 „Berliner Platz“. Der Bebauungsplan setzt für den Vorhabenbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zusätzlich ist der Bereich als „Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Grundstücksfläche, die überbaut werden soll werden keine Festsetzungen getroffen. Die Zulässigkeit in den vorher genannten Punkten beurteilt sich demnach gemäß § 34 BauGB.

## **Über folgende Fragen soll im Rahmen der Bauvoranfrage entschieden werden:**

1. Entsprechen die Baumassen der geplanten Gebäude der umliegenden Bebauung?

Die beiden geplanten Gebäude sind mit Gebäudelängen von 17,61 und Breiten von 12,66 m geplant. An den dem Hofinnenbereich zugewandten Nordostseiten sind 10 m breite und ca. 2,25 m tiefe Gebäudevorsprünge vorgesehen, so dass sich die Gebäudetiefe dort auf 14,90 m beläuft.

Die Geschossigkeit beläuft sich auf jeweils drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss mit Flachdachbauweise. Die Attika des 3. Geschosses liegt bei etwa 9,00 m über EFH und die Oberkante des Staffelgeschosses bei ca. 12,00 m.

Die Gebäudelänge und Breite von 17,60 m und 12,66 m entsprechen denen der angrenzenden Umgebungsbebauung. Der vorgesehene Gebäudevorsprung erhöht auf einer Länge von 10 m die Gebäudetiefe auf 14,90 m. Diese Gebäudetiefe wird in dieser Dimension von keinem der angrenzenden Bestandsgebäude erreicht und entspricht daher nicht der umgebenden Bebauung. Die Tiefe der Gebäude ist auf 12,50 m zu beschränken.

2. Entsprechen die geplanten Wandhöhen der umgebenden Bebauung?

Die geplanten Gebäude entsprechen mit ihrer Höhenentwicklung von ca. 9,00 m Höhe der Oberkante des 2. Obergeschosses und von ca. 12,0 m Höhe der Oberkante des Staffelgeschosses der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung.

Der in den Plänen dargestellten Höhenentwicklung kann zugestimmt werden.

3. Mit der geplanten Bebauung muss eine Buche beseitigt werden. Kann der Beseitigung vorbehaltlich von Neupflanzungen zugestimmt werden?

Nach Besichtigung des Bestandes vor Ort, auch durch die Stadtgärtnerei, ist mit der vorhabenbedingten Rodung der Buche sowie weiterer durch die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Lindau geschützten Laubbäume (Hainbuche, Birken) und eines Exoten zu rechnen. Bei Fällung einzelner Bäume wäre die restliche Baumgruppe vermutlich nicht zu erhalten.

Ziel sollte es sein den Eingriff in den grünen Innenhof mit seinem Baumbestand so gering wie möglich zu halten.

Einer Fällung des gesamten durch das Vorhaben beeinträchtigten Baumbestandes kann nicht zugestimmt werden.

Die Planung ist daher so zu ändern, dass der Innenhof mit seinem Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleibt. Dies kann z. B. durch den Verzicht auf die Tiefgarage im Blockinneren erreicht werden.

### Hinweis zum Immissionsschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Berliner Platz“ zum Immissionsschutz sind verbindlich einzuhalten und im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Insofern muss schon jetzt überprüft werden, ob die Stellung der Gebäude und die Grundrisse im Hinblick auf den Immissionsschutz möglich sind.

Es wird dem Antragsteller daher empfohlen den Immissionsschutz in der Bauvoranfrage mit abzufragen.

## **Beschlussvorschlag**

Das Vorhaben ist nach § 30 i.V. mit § 34 BauGB nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Reduzierung der Gebäudebreite auf max. 12,5 m (Orientierung an den umgebenden Gebäudebreite)
- Verzicht auf die Tiefgarage im Blockinneren zum Erhalt des nach Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Lindau geschützten Baumbestandes
- Beachtung der Vorgaben durch den Immissionsschutz

STADTBAUAMT LINDAU (B)

Köhler  
Abt. Stadtplanung und Bauordnung