

### TOP 3: Friedrich-Ebert-Straße 69 - 71

Abbruch und Neubau von Mehrfamilienhäusern

- Wiedervorlage, zuletzt beraten am 23.09.2016, 18.11.2016 und 10.02.2017

Bauherrschaft/ Projektentwickler: Firma FERMO

Architekturbüro: Architekt Himmel, Fa. Fermo

#### Ausgangslage:



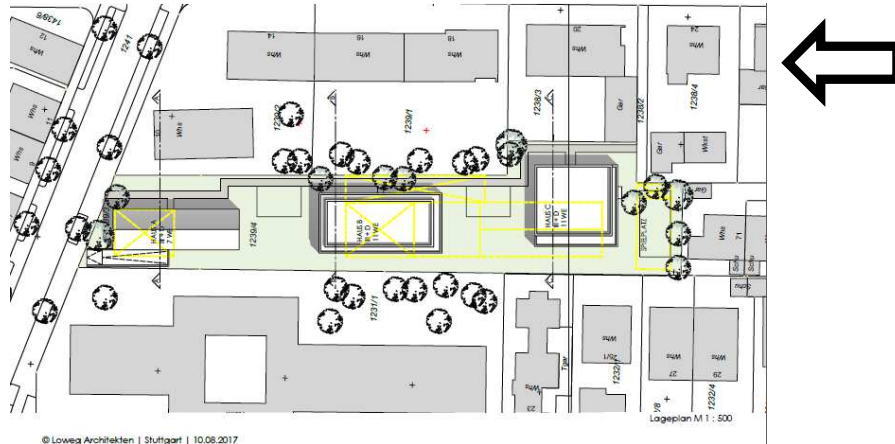
Die Firma Fermo Massivhaus hat die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 69 und 71 erworben. Das vorhandene Doppelhaus soll durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen (Z III + D) ersetzt werden.

Der übergeleitete Ortsbauplan 13/5 (1939) sieht eine äußere Baulinie um den gesamten Baublock vor, weitere Festsetzungen für den Blockinnenbereich bestehen nicht. Neben den Vorgaben der Ortsbausatzung wird das Bauvorhaben im Wesentlichen nach § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Das BVH Fermo grenzt unmittelbar an das Grundstück **Fuchshofstraße 8/1** (Nachnutzung Zimmerei Haag) an, das bereits im Mai 2015 im GSBR behandelt wurde. Aktuell steht in dem Baublock auf einem durchgehenden Streifen von der Fuchshofstraße im Norden bis zur

Friedrich-Ebert-Straße im Süden eine Neuordnung an. Der bisher gemischt genutzte Bau-block soll zu innerstädtischem Wohnen mit höherer baulicher Ausnutzung umgenutzt werden.

Nachrichtlich:



Planungsabsichten für das benachbarten Grundstück Fuchshofstraße 8/ 1

### Vorgestellter Planungsstand am 10.02.2017



Lageplan



Ansicht zur Friedrich-Ebert-Straße  
und zum  
Innenbereich (Nordseite)



Westansicht



Ostansicht

## Diskussion und Empfehlungen

Das Vorhaben an der Friedrich-Ebert-Straße 69-71 beinhaltet den Abriss des bestehenden Doppelhauses und eine Nachverdichtung in Form eines neu zu errichtenden Mehrfamiliengebäudes mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage. Der Gestaltungsbeirat **begrüßt** grundsätzlich **eine Nachverdichtung** und damit das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in der Stadt. Der Abbruch der vorhandenen Bebauung wird befürwortet.

Die **vorgelegte Planung** in Form eines zusammenhängenden gegliederten Gesamtbaukörpers mit mittig platziertem Erschließungselement **wird kritisch** gesehen.

Gewünscht ist die Ausformung von zwei **getrennten Einzelbaukörpern**. Das an der Friedrich-Ebert-Straße positionierte **Vorderhaus** soll die **vorhandene Lücke an der Straße schließen** und die Bauflucht der Nachbargebäude aufnehmen. Auf den vorgeschlagenen Anbau mit Balkonen soll verzichtet werden und es soll eine klar formulierte **Ansicht mit prägnanter Traufe und Walmdach** ausgebildet werden. Hier ist eine Gebäudehöhe von drei Geschossen und Dach denkbar. Damit wird die **Raumkante zum Blockrand gestärkt** und es wird eine höhere Ausnutzung des Vordergebäudes ermöglicht. Eine weitere Bebauung im Innenbereich kann zum Beispiel in Flachdachbauweise erfolgen und sollte sich in ihrer Dimension dem Vordergebäude unterordnen. Die Ausformulierung der Freianlagen und die Position des Kinderspielplatzes sind zu überdenken und sollten Bezug zur Nachbarschaft aufnehmen.

Aufgrund mehrerer anstehender Bauvorhaben im Quartiersblock rät der Gestaltungsbeirat zu einer **städtebaulichen Studie von Seiten der Stadt**, um die Gesamtentwicklung im Block zu betrachten. Hier spielen Wegebeziehung, die Freiräume im Blockinneren und die Qualität des Umfeldes eine wichtige Rolle.

Der Gestaltungsbeirat schlägt dem **Bauträger** eine kleine **Mehrfachbeauftragung** mit drei Architekturbüros vor, um das bestmögliche Ergebnis für die Situation zu erzielen. Diese sollte sich an der städtebaulichen Studie orientieren.

Der Stadt wird empfohlen, eine mögliche **Kooperation dieses Bauvorhabens** mit dem des nördlich angrenzenden Grundstücks Fuchshofstraße 8/1 (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH) zu organisieren.

Die überarbeitete Planung soll dem Gestaltungsbeirat wiedervorgelegt werden.

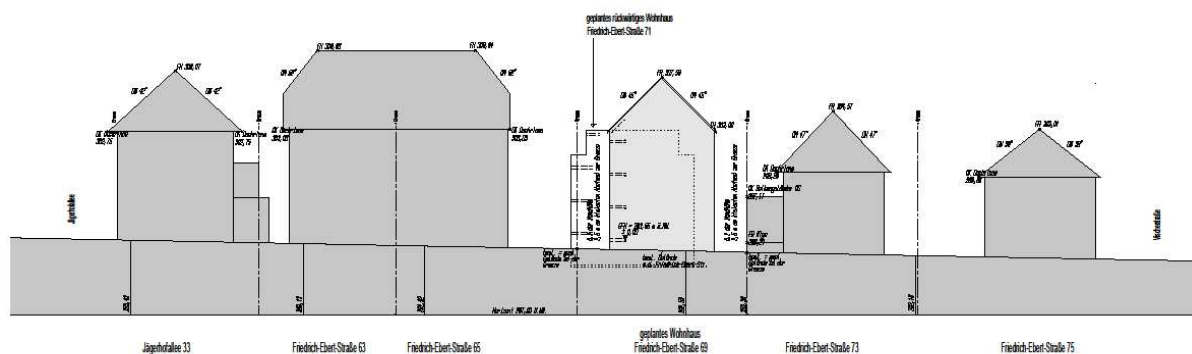
## Aktuelle Planung

Der Bauträger hat mit seinen hauseigenen Architekten die Planung überarbeitet und im Juli dieses Jahres einen Bauantrag eingereicht. Inzwischen konnte der Bauträger auch das Baugrundstück Jägerhofallee 31 dazu erwerben. Der Bauantrag sah die Freilegung und Neubebauung aller drei Grundstücke vor. Weder Nutzungsmaß noch Gebäudegestaltung konnten die Verwaltung in der städtebaulichen Situation überzeugen. Nach dem vorsorglichen Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans hat der Bauherr seinen Bauantrag zurückgezogen. Gemeinsames Ziel ist, in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat eine genehmigungsfähige und städtebaulich überzeugende Lösung zu finden.

Im nächsten Arbeitsschritt hat der Bauträger Varianten zur grundsätzlichen Verteilung der Bau-masse auf dem stark zergliederten Baugrundstück entwickelt. Diese sollen im Gestaltungsbeirat beraten werden.

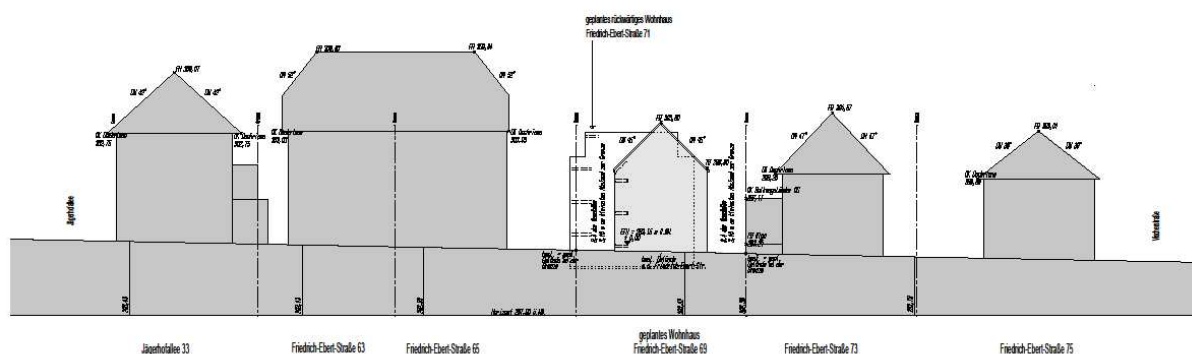
Zentrale Überlegung ist das Volumen und die Höhenentwicklung des Vordergebäudes an der Friedrich-Ebert-Straße. Die Mindestvorgaben an die Abstandsflächen nach LBO setzen den Gestaltungsräumen bei dem Vordergebäude enge Grenzen. Daher haben die Architekten auch eine Unterschreitung der allgemein geltenden Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe mit untersucht.

### Variante 1:



Eine Anpassung der Geschossigkeit des Vordergebäudes an das westlich angrenzende Bestandsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 65 wie in Variante 1 gezeigt ist nur mit der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe möglich.

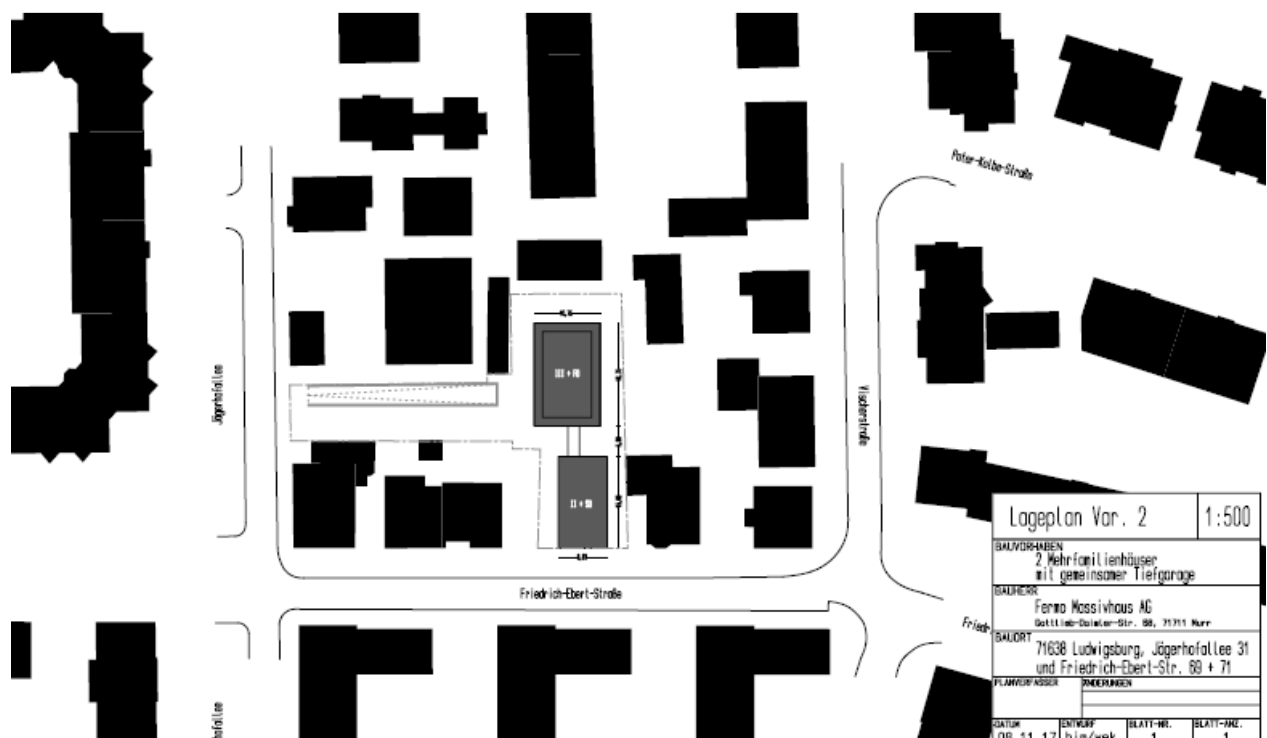
### Variante 2:





Variante 2 zeigt ein Vordergebäude, das die Mindestvorgabe der LBO mit einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 einhält. Naheliegender entsteht dann ein zweigeschossiger Baukörper mit Satteldach, dessen Kubatur den beiden östlich angrenzenden Einfamilienhäusern entspricht.

Im Hinblick auf die begrenzten Baumöglichkeiten für das Vordergebäude möchte der Bauherr für das Hintergebäude an einem größeren Baukörper festhalten, der zu drei Grundstücksgrenzen nur die Abstandsflächen nach LBO von 0,4 der Wandhöhe einhält. Die Tiefgaragenzufahrt liegt auf dem schmalen Baugrundstück Jägerhofallee 31. Dieses soll ansonsten entgegen erster Vorstellungen von einer weiteren Überbauung freigehalten werden.



Schwarzplan Variante 2

### Stellungnahme der Stadtplanung

Im Gestaltungsbeirat müssen folgende Fragen diskutiert werden:

- Städtebaulicher Dichte - Ränder und Quartiersmitte
- Dimension der Baukörper, Dachformen
- Wie soll mit der Nahtstelle zwischen gründerzeitlichen Quartieren und der Stadterweiterung der Nachkriegszeit umgegangen werden?
- Auswirkungen der Planung auf das nördlich angrenzende Baugrundstück Fuchshofstraße 8/1?

### Stellungnahme des Bürgerbüro Bauen:

Die Tiefen der Abstandsflächen in dem Baugebiet betragen nach § 5 Abs. 7 LBO mind. 0,4 der Wandhöhe und sind zwingend einzuhalten. Voraussetzung für geringere Abstandsflächen nach § 6 Abs. 3 LBO bestehen nicht. Auch bei einer Festsetzung geringerer Abstandsflächen über eine örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO gelten in der Begründung und Abwägung dieselben hohen Anforderungen. Von einer allgemeinen Reduzierung der Abstandsflächen in dem

Baublock wird dringend abgeraten. Insoweit ist nur die Variante 2 mit Abstandsflächen von mind. 0,4 der Wandhöhe genehmigungsfähig.

Die Empfehlungen des GBR sollen die Grundlagen der weiteren städtebaulichen Entwicklung klären.