STADT BAD DOBERAN
BV/407/24
Beschlussvorlage
öffentlich

Ersatzneubau eines Wohnhauses mit rheumatologischer Praxis und Bistro

Organisationseinheit:	*Datum*
Amt für Stadtentwicklung und Umwelt *Einreicher:*	26.02.2024

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Kenntnisnahme)	12.03.2024	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt, dem Antrag auf Abweichung von den Regelungen der Gestaltungssatzung nur teilweise zuzustimmen.

- Die Bauflucht ist einzuhalten.
- Das straßenseitige Fensterband im Bereich des Treppenhauses wird abgelehnt.
- Der verglasten Front im Bereich des geplanten Bistros wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Das Rheumazentrum Prof. Dr. Neeck MVZ GmbH plant den Ersatzneubau eines Wohnhauses mit rheumatologischer Praxis und Bistro auf dem Grundstück Dammchaussee 28. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und widerspricht in Teilen den Vorgaben der Satzung.

Gem. den Regelungen der Gestaltungssatzung kann bei Neubauten von der Gestaltungssatzung abgewichen werden, wenn das Vorhaben mit der Bauverwaltung, dem Rahmenplaner sowie dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt ist. Dieses Gremium empfiehlt der Stadtvertretung eine Entscheidung.

Folgende Regelungen der Gestaltungssatzung sind nicht eingehalten:

- § 8 Abs. 2 und 3 – Hauptgebäude müssen die vorhandenen straßenseitigen Baufluchten einhalten - das geplante Bistro im Souterrain hält die Bauflucht nicht ein
- § 11 Abs. 1, 3 und 4 Öffnungen Fassade – Fassaden müssen als Lochfassaden ausgeführt werden. In der Obergeschosszone muss der Wandanteil mindestens 60% der Fassadenfläche, im Erdgeschoss mindestens 40% der Fassadenfläche betragen. Öffnungen in Form von Fensterbändern über mehrere Geschosse sind unzulässig.
- § 15 – Fenster, die höher als 1,50 m sind, müssen durch einen horizontalen Kämpfer

im oberen Drittel gegliedert werden.

Der Bauherr bittet im Vorfeld der Bauantragstellung um Entscheidung.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Abweichungen nur teilweise zuzustimmen.

In der Dammchaussee befinden sich neun denkmalgeschützte Gebäude, zwei unmittelbar neben dem geplanten Vorhabenstandort. Die maßgeblichen Gebäude in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes befinden sich in einer Bauflucht. Diese Ordnung sollte beibehalten werden. Das von der Straße aus einsehbare Fensterband im Bereich des Treppenhauses ist für den Bereich der Dammchaussee völlig untypisch und sollte abgelehnt werden. Für die verglaste Front im Bereich des geplanten Bistros könnte die Zustimmung erteile werden. Ein ebenso verglaster Anbau wurde bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite genehmigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen **nicht** zur Verfügung	

Anlage/n

1	Lageplan Dammchaussee (öffentlich)
2	Ansichten, Grundrisse (öffentlich)