



Informationsvorlage 630/434/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 06.10.2021	Aktenzeichen: 63.01.01, Az.: VAS0026/2021; 630/B2	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	11.10.2021 26.10.2021	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Neubau einer Wohnanlage mit 3 Mehrfamilienhäusern mit 17 und 10 Wohnungen über einer Tiefgarage

Information:

Die Bauherren beabsichtigen, die auf dem Baugrundstück in der Zeppelinstraße vorhandenen, bislang durch ein Kfz.-Karosseriebauunternehmen genutzten Gebäude abzubauen und eine Wohnanlage zu errichten. Vorgesehen ist der Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern über einer Tiefgarage. In Baukörper A sind 17 Wohnungen vorgesehen, in Baukörper B1 werden 6 Wohnungen und in Baukörper B2 weitere 4 Wohnungen geplant. Die Bauten B1 und B2 sind in den Obergeschossen über Stege miteinander verbunden. Zu deren Erschließung reicht daher ein gemeinsamer Treppenraum aus. Durch die Verbindung aller Baukörper mit der Tiefgarage entsteht ein Gebäude.

Das bezeichnete Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung des Vorhabens ist weitestgehend geprägt von freistehenden Wohngebäuden. Die beabsichtigte Wohnnutzung in offener Bauweise fügt sich somit in die nähere Umgebung ein und ist zulässig.

Auch das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung entspricht der näheren Umgebung: Der im Süden des Baugrundstückes angedachte viergeschossige Baukörper A (mit Staffelgeschoss), nimmt mit 16,10 m die Gebäudehöhe des südlich benachbarten Gebäudes Zeppelinstraße 8b auf. Die Baukörper B1 und B2 werden ohne Sockel errichtet und hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung gestaffelt. Baukörper B2 wird zudem um ein ganzes Geschoss reduziert. Die Gebäudehöhen der Bestandsgebäude entlang der Immelmanstraße (bspw. Immelmanstraße 18a) werden damit teilweise unterschritten. Eine die Umgebung beeinträchtigende Höhenentwicklung kann damit aus städtebaulicher Sicht ausgeschlossen werden.

Ein Planerfordernis ist insofern aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben.

Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Deren Anzahl ist abhängig von der Anzahl und Größe der zu genehmigenden Wohnungen und kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend ermittelt werden.

Die Stellplätze sollen möglichst nur innerhalb der Tiefgarage hergestellt werden.

Auswirkung:

Keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein

Begründung:

Nur Informationsvorlage

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan (Bestand)
- Anlage 2: Lageplan Übersicht
- Anlage 3: Grundrisse Erdgeschoss u. Untergeschoss
- Anlage 4: Grundrisse Regel- u. Staffelgeschosse
- Anlage 5: Ansichten West u. Ost, Schnitt
- Anlage 6: Ansichten Nord u. Süd, Schnitt
- Anlage 7: Modell aus Südwesten
- Anlage 8: Modell aus Osten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

