



Informationsvorlage 630/462/2022

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 07.11.2022	Aktenzeichen: BAN0072/2022-630/B7	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	07.11.2022	Vorberatung N
Stadtvorstand	14.11.2022	Kenntnisnahme N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.11.2022	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Postgebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage für 22 PKW-Stellplätze, 3 Läden im EG mit Parkdeck für Anlieferung, 14 nicht überdachte PKW-Stellplätze und 26 Wohnungen in den Obergeschossen

Information:

Nach vorliegendem Bauantrag beabsichtigt der Bauherr das denkmalgeschützte Postgebäude zu sanieren und umzunutzen. Im Erdgeschoss sind 3 gewerbliche barrierefreie Einheiten vorgesehen. Die zukünftigen Nutzer stehen bislang noch nicht fest. Die Anlieferung für die Läden soll über das neue Parkdeck im Hofbereich erfolgen, auf dem auch 14 nicht überdachte PKW-Stellplätze geplant sind.

Die bestehende Treppen- und Rampenanlage am Haupteingang in der Ostbahnstraße soll durch eine neue ersetzt werden.

Im 1. OG, im 2. OG und im Dachgeschoss ist der Einbau von 26 Wohnungen, mit einer Wohnungsgröße von 61 m² bis 124 m², projektiert.

Die bestehenden Treppenhäuser werden erhalten und jeweils durch einen Aufzug ergänzt. Es sind 3 barrierefreie Wohnungen geplant. Die Wohnungen im 1. + 2. Obergeschoss sollen neue Balkone oder Loggien erhalten. Für die Wohnungen im Dachgeschoss sind neue Dachgaupen vorgesehen. Die neuen Elemente wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Beachtung der geltenden Gestaltungssatzung für die Landauer Innenstadt, geplant.

Im Kellergeschoss entsteht eine neue Tiefgarage mit 22 PKW-Stellplätzen. Der restliche Kellerbereich dient als Lagerraum für die Gewerbeeinheiten und als Abstellmöglichkeit für die Wohnungen.

Im Unter- und Erdgeschoss sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. Für die Umnutzung des ehemaligen Postgebäudes wurde ein objektbezogenes Brandschutzgutachten erstellt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Planung gegeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich zu 3 Seiten am angrenzenden Straßenraum. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden bis zur Straßenmitte begrenzt und somit eingehalten. Da die neue Tiefgarage mit ca. 1,60 m Brüstungshöhe an der Grundstücksgrenze steht, wird die Zustimmung der Nachbarn, im Zuge der Sicherung, mittels Baulast gefordert.

Insgesamt ist das Bauvorhaben zulässig. Der Bauherr hat, nach Erfüllung der geforderten Unterlagen, einen Rechtsanspruch auf Genehmigung.

Aus den vorgenannten Gründen beabsichtigt das Stadtbauamt das Bauvorhaben entsprechend dem vorliegenden Bauantrag und nach erfolgter positiver Nachbar- und Fachbehördenbeteiligung, die noch nicht abgeschlossen ist, zu genehmigen.

Auswirkung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt:

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Baugesuch
- Anlage 2: Grundriss Untergeschoss
- Anlage 3: Grundriss EG
- Anlage 4: Grundriss 1. OG
- Anlage 5: Grundriss 2. OG
- Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 7: Ansichten Nord, Süd
- Anlage 8: Ansichten Ost, West
- Anlage 9: Schnitt A-A
- Anlage 10: Schnitt B-B
- Anlage 11: Schnitt C-C
- Anlage 12: Schnitt D-D

Schlusszeichnung:

