



Informationsvorlage 630/323/2017

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 09.11.2017	Aktenzeichen: 63.01.01, Az.: BAN0093/2017; 630/B2	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Bauausschuss	20.11.2017 28.11.2017	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Errichtung einer Wohnanlage mit 25 Wohnungen, drei gewerblichen Nutzungseinheiten und einer Tiefgarage mit 37 Pkw-Stellplätzen sowie Herstellung von 14 oberirdischen Pkw-Stellplätzen in Landau, Neustadterstraße, Fl.Nr. 3246/5

Information:

Nach dem bereits erfolgten Abbruch des Autohauses haben die Bauherren am 05.10.2017 eine vorliegende Bauvoranfrage zurückgezogen und am 18.10.2017 einen Bauantrag gestellt. Danach ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 3246/5 eine Wohnanlage mit 25 Wohnungen, Anwaltskanzlei, Arztpraxis und Frisörladen sowie Tiefgarage mit 37 Pkw-Stellplätzen und 14 oberirdische Pkw-Stellplätze zu errichten.

Der Komplex wird aus 2 Gebäuden bestehen, die durch die vollständig unterirdische Garage miteinander verbunden sind. Die Gewerbeeinheiten finden sich in den Erdgeschossen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile u.a. 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.

Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung im Verlauf der Neustadter Straße

Die Höhe des Gebäudes 1 (südliches Gebäude) orientiert sich an der südlich entlang der Neustadter Straße anschließenden Bebauung. Es fügt sich demnach in die Umgebung ein.

Das Gebäude 2 muss jedoch einen verträglicheren Übergang zwischen dem Gebäude 1 mit seinen 5 Geschoßen und den bestehenden Gebäuden nördlich der Immelmanstraße mit dort genehmigten Gebäudehöhen von ca. 11,50 m (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) bieten.

Die Planungen sind dahingehend zu modifizieren, dass das Gebäude 2 eine Höhe von max. 12,00 m über natürlichem Gelände aufweist. Den Bauherren wurde hierzu empfohlen, auf einen Gebäudesockel und eine umlaufende, die Traufhöhe erhöhende Attika zu verzichten.

Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung im Verlauf der Immelmanstraße

Die im Bereich der Immelmanstraße an das Baufeld anschließenden Gebäude weisen zwar ebenfalls Firsthöhen bis 12,00 m auf. Dort sind jedoch keine höheren Gebäude zu finden, sodass auch die mit ca. 6,10 m deutlich tiefer liegenden Traufhöhen zusätzlich in

die Beurteilung einfließen müssen.

Auch hier muss ein harmonischer Übergang zu der sich nach Westen an das Baufeld anschließenden Bebauung hergestellt werden. Dazu sind die Gebäudebereiche entlang der Neustadter Straße mit einer wie oben auf 12,00 m begrenzten Höhe (= Traufhöhe) einerseits und die entlang der Immelmanstraße an den Neubau anschließenden Bestandsgebäude aufeinander abzustimmen. Ein Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach kann sich auch dann in die Umgebung von Gebäuden mit Steildächern einfügen, wenn die Traufhöhe der Nachbargebäude überschritten wird. Es fügt sich aber nur dann ein, wenn gleichermaßen seine Höhe die der bestehenden Firsthöhen der Nachbargebäude deutlich unterschreitet.

Aus diesem Grund wurde den Bauherren vorgeschlagen, auf die Ausbildung eines Staffelgeschosses westlich des Treppenraumes zu verzichten. Der dadurch entstehende 3-geschossige Gebädetrakt findet sich mit einer Höhe von ca. 9,70 m sowohl deutlich über den Traufhöhen (6,30 m) als auch deutlich unterhalb der Firsthöhen (12,00 m) der in der Immelmanstraße nach Westen anschließenden Gebäude.

Das Vorhaben wird sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen, sofern die Bauunterlagen wie vor beschrieben modifiziert werden.

Für die Erteilung der Baugenehmigung ist darüber hinaus ein positiver Verlauf der noch ausstehenden fachbehördlichen Prüfung vorauszusetzen.

Der Ausschuss wird hinsichtlich entsprechender Nachfragen in vorherigen Sitzungen über den Umfang und Planungsstand des Bauvorhabens informiert.

Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Lageplan_Abbruch
- Anlage 3: Grundriss KG
- Anlage 4: Grundriss EG
- Anlage 5: Grundriss 1.OG
- Anlage 6: Grundriss 2.OG
- Anlage 7: Grundriss 3.OG
- Anlage 8: Grundriss 4.OG/Penthouse
- Anlage 9: Schnitte
- Anlage 10: Ansichten Schnitte
- Anlage 11: Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

