

Bereich 63 - Bauaufsicht,
Denkmalpflege
Lindner, Stephan

Datum:
10.04.2014

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Bleckeder Landstraße 4
Neubau eines Apartmenthauses
Bauvoranfrage

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	28.04.2014	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Von der Akelius GmbH wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt, das Grundstück Bleckeder Landstraße 4 mit einem Apartmenthaus zu bebauen. Das Baugrundstück befindet sich südlich der Bleckeder Landstraße nahe des Kreuzungsbereiches Pulverweg/Bleckeder Landstraße und hat eine Größe von ca. 3800 m².

Auf dem Baugrundstück befinden sich ein Hochhaus mit 10 Vollgeschossen sowie 6 Wohngebäude mit jeweils 4 Vollgeschossen. Geplant ist der Abriss eines eingeschossigen, ehemals gewerblich genutzten Zwischenbaus und der Neubau eines 4- geschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 24 Wohnungen (ca. 24 m² – ca. 32 m²), einer Grundfläche von ca. 250 m² und einer Höhe von ca. 13, 50 m.

Die südlich auf dem Baugrundstück bestehenden Garagen sollen abgerissen und in gleicher Anzahl durch Stellplätze ersetzt werden, die in Form von Rassengittersteinen vorgesehen sind. Für die neuen Wohneinheiten werden 29 Stellplätze inkl. drei behinderten gerechter Stellplätze vorgehalten, des Weiteren ein Kinderspielplatz von ca. 105 m² mit Hecke und eine Fahrradabstellanlage.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist derzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Umliegend befinden sich Wohnnutzungen. Weiter südwestlich liegen gewerbliche Nutzungen. Von der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Art der Nutzung ist zulässig.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist überwiegend durch geschlossene Bauweise geprägt. Diesbezüglich fügt sich das Vorhaben ein. Fiktiv ablesbare Baugrenzen der Umgebungsbebauung werden eingehalten.

Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen. Die Erschließung erfolgt über den Pulverweg und ist als gesichert anzusehen.

Das Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung ist sehr heterogen. Das benachbarte Hochhaus bildet mit 10 Vollgeschossen eine einzelne, städtebauliche Zäsur. Die ansonsten umliegende Bebauung weist 1 bis maximal 4 Vollgeschosse auf. Die geplante Gebäudehöhe und die Geschossigkeit fügen sich in die nähere Umgebung ein.

Die geplante rechnerische Gesamtversiegelung liegt bei ca. 63 %. In der nächsten Umgebung sind Versiegelungsflächen mit einem Anteil von insgesamt ca. 73 % bis 89 % vorhanden. Genaue GRZ- oder GFZ- Berechnungen sind im § 34-Gebiet kein Kriterium für die Zulassung von Vorhaben. Es sind dennoch wasserdurchlässige Wege- und Stellplatzbefestigung vorzusehen.

Der Blockinnenbereich ist derzeit teilweise begrünt und wird mit Stellplätzen überplant. Für das Vorhaben sollen 10 Bäume im Innenhof gefällt werden. Zwei davon (Ahorn und Buche) fallen unter die Baumschutzsatzung. Die Genehmigung zur Fällung wurde vom Bereich Grünplanung, mit der Verpflichtung zur Ersatzanpflanzung von 8 standortheimischen Laubbäumen, erteilt. Die 8 Bäume werden auf dem Innenhof angepflanzt. Es werden weitere Anpflanzungen (Sträucher und Gehölze) vorgenommen, sowie Flächen von ca. 230 m² begrünt.

Die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit, den Stellplätzen und der Erforderlichkeit eines Brandschutzkonzeptes, können positiv beantwortet werden. Der Bauvorbescheid kann positiv beschieden werden.

Ergänzend wird anhand eingereichter Planunterlagen seitens der Verwaltung in der Sitzung mit einer PowerPoint Präsentation vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung nehmen den dargelegten Sachverhalt zu Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 100 Euro

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
Fachbereich 6 - Stadtentwicklung
