

Bereich 63 - Bauaufsicht,
Denkmalpflege
Elmer, Anne

Datum:
16.05.2014

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

**Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern
Lüner Damm 8A und 8B
Bauantrag**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	16.06.2014	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Für das leerstehende Grundstück Lüner Damm 8 wurde am 22.01.2014 ein Bauantrag zur Errichtung einer Wohnbebauung eingereicht. Das Baugrundstück befindet sich nördlich der Lünertorstraße nahe dem Lösegraben und hat eine Größe von ca. 1.600 m². Es ist als Pfeifenstielgrundstück erschlossen.

Geplant ist der Neubau zweier Baukörper mit Flachdach mit jeweils ca. 250m² Grundfläche auf einer verbindenden Tiefgarage in offener Bauweise. In insgesamt 3 Geschossen sowie Staffelgeschoss sollen 14 Wohnungen mit jeweils ca. 95-115 m² Wohnfläche entstehen. Die Höhe der Gebäude wird ca. 12 m betragen.

Für den anfallenden Stellplatzbedarf werden insgesamt 22 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (ca. 1,57 Stpl. je WE), davon 18 Stück in der Tiefgarage. Um Begegnungsverkehr zu ermöglichen und einen Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum zu vermeiden, ist seitens der Bauherrin eine gemeinsame Zufahrt mit dem Nachbarn Lüner Damm 7 geplant. Zwischen den beiden Baukörpern sind ein Kinderspielplatz sowie ein Abstellraum für Fahrräder vorgesehen.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung wird primär durch die direkt anliegende „Blockrandbebauung“ an Lünertorstraße und Lüner Damm sowie die Wohnbebauung der Parkstraße geprägt.

Die Art der baulichen Nutzung kann gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Das Vorhaben ist darin zulässig. Mit einer Grundfläche von dann jeweils ca. 250 m² wird das Maß der baulichen Nutzung der näheren

Umgebung eingehalten. Auch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (ca. 12 bis 13 m - abgeleitet aus den in der näheren Umgebung vorhandenen) werden mit dem neuen Vorhaben eingehalten.

Die Grenzabstände werden bis auf den Abstand der beiden Baukörper zueinander eingehalten. Zueinander unterschreiten die beiden Baukörper den erforderlichen Grenzabstand von 9m um 1,80 m auf das Maß von 7,20 m (0,4H). Nach § 66 NBauO ist hierfür eine Abweichung zu erteilen, da hinsichtlich des Brandschutzes, des Tageslichts und gesunder Wohnverhältnisse keine Bedenken bestehen.

Das Gebäude befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Lösegrabens; für die Planung wurde eine wasserrechtliche Genehmigung am 12.03.2013 erteilt.

Da durch die Maßnahme ein großer Teil des Grundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft zum FFH- Gebiet des Lösegrabens bebaut und versiegelt wird, wird als ökologische Ausgleichsmaßnahme eine Dachbegrünung gefordert. Da noch vor Beschluss der Baumschutzsatzung Rodungen und Bodenbewegungen im Uferbereich (FFH- Gebiet) stattgefunden haben, wird die Auflage erteilt, dass ein min. 5 m breiter naturnaher Uferrandstreifen wiederherzustellen ist; der mit dem Bereich Grünplanung abzustimmen ist. Die Untere Naturschutzbehörde sieht keine Beeinträchtigung des FFH- Gebiets, da als Grenze zum FFH- Gebiet die vorhandene Baulinie der benachbarten Grundstücke herangezogen wird.

In der Vergangenheit wurden einige größer dimensionierte Entwürfe eingereicht, bei denen auch die Nachbarn beteiligt wurden. Die Entwürfe waren nicht mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar. Dieser Bauantrag entspricht nun dem öffentlichen Baurecht, so dass eine Baugenehmigung zu erteilen ist. Die Nachbarn haben bis zum 06.06.2014 Gelegenheit zur Einsicht in die Bauvorlagen und werden eine Kopie der Baugenehmigung erhalten.

Das Bauvorhaben wird anhand von Planunterlagen in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung nimmt den vorgetragenen Sachverhalt zur 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: | keine |
| c) an Folgekosten: | keine |
| 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:

Bereich 31 - Umwelt

Bereich 61 - Stadtplanung

Bereich 74 - Grünplanung, Friedhöfe u. Forsten

Fachbereich 6 - Stadtentwicklung
