

Bereich 63 - Bauaufsicht,
Denkmalpflege
Moering, Kurt

Datum:
18.08.2014

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Neubau eines Büro- und Geschäftshauses
Uelzener Straße 105
Bauantrag

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	16.09.2014	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Die Fa. Havemann & Söhne Automobilhandelsgesellschaft mbH beabsichtigt auf dem etwa 4360 qm großen südlichen Teil des Grundstücks Uelzener Straße 105 die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses.

Geplant ist ein dreigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss, Tiefgarage und einem teilbegrüntem Flachdach. Alternativ bzw. ergänzend wird die Möglichkeit der Installation einer Photovoltaikanlage geprüft. Als Fassade ist ein Verblendmauerwerk vorgesehen. Das Gebäude wird etwa 71 m lang, 17 m breit und 15 m hoch. Der Baukörper wird parallel zur Häuserzeile Gaußstraße 2-12 ausgerichtet. Es wird eine Nutzfläche von etwa 3150 qm geschaffen. Die Obergeschosse sollen als Büro- und Verwaltungsräume (evtl. Arztpraxen) genutzt werden. Im Erdgeschoss sollen zwei Ladengeschäfte sowie eine weitere Büro-/Verwaltungseinheit mit etwa 180 qm entstehen. Die genauen Nutzungen stehen indes noch nicht fest. Mit der zu erteilenden Baugenehmigung werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Das Baugrundstück ist im Bebauungsplan Nr.16 „Bockelsberg-West“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten, lediglich die östliche Baugrenze (Uelzener Straße) wird durch die auskragenden zwei Obergeschosse geringfügig um weniger als 1 m überschritten. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Die erforderlichen KFZ - Einstellplätze für den vorhandenen Edeka- und Getränkemarkt (Tschorn) sowie für die Neubebauung werden auf dem Baugrundstück und in der Tiefgarage nachgewiesen. Durch die Überbauung gehen keine Einstellplätze verloren, da der

betreffende Bereich des Grundstücks bislang als Ausstellungs- und Abstellfläche für KFZ genutzt wurde.

Der Bauherr möchte auf der Uelzener Straße zudem eine Linksabiegespur schaffen. Bisher ist es nicht möglich, von der Uelzener Straße stadteinwärts fahrend, auf das Grundstück zu gelangen. Hierzu wird gegenwärtig ein Verkehrsgutachten angefertigt. Eine Verkehrszählung wurde bereits durchgeführt. Mit einem Ergebnis wird Mitte September gerechnet.

Sollte das Verkehrsgutachten positiv ausfallen, wird für die Umbaumaßnahmen im Straßenbereich mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Das Baugrundstück wurde bereits baureif gemacht. Für den an der südlichen Grundstücksgrenze befindlichen bereits abgeholzten Baumbestand wurde zuvor eine Ausnahmegenehmigung zum Fällen der Bäume erteilt. Ersatzpflanzungen werden auf dem Grundstück bzw. in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün auf einem anderen Grundstück vorgenommen oder durch einen Geldbetrag abgelöst.

Das Bauvorhaben wird in der Sitzung anhand von Planunterlagen von dem beauftragten Architekten 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 61 - Stadtplanung

Bereich 72 - Straßen- und Ingenieurbau

Fachbereich 6 - Stadtentwicklung
