

Bereich 63 - Bauaufsicht,
Denkmalpflege
Lindner, Stephan

Datum:
17.07.2013

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Altenbrückertorstraße / Altenbrückerdamm
Neubau eines Bürogebäudes
Bauvoranfrage

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	20.08.2013	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Von der Schulte Bauregie GmbH wurde im Februar 2013 eine Bauvoranfrage bezüglich der Errichtung eines Bürogebäudes im Kreuzungsbereich Altenbrückertorstraße/ Altenbrückerdamm eingereicht. Abschließend prüffähige Unterlagen lagen der Bauaufsicht im Juli 2013 vor.

Herr Schulte hat das Baugrundstück von der DB Immobiliengesellschaft erworben. Bauvoranfragen dieses Grundstück betreffend wurden seit dem Jahr 2000 mehrfach im ABS vorgestellt (Wohn/ Büroanlage, Bürogebäude, Carglass- Center, Garagenanlage).

Das geplante Gebäude, mit ca. 1400 m² Nutzfläche, soll zur Altenbrückertorstraße in 3-geschossiger Bauweise nebst Staffelgeschoss und der rückseitige Anbau in 3-geschossiger Bauweise mit freigestelltem Erdgeschoss zur Parkraumnutzung errichtet werden. Das Hauptgebäude weist eine Grundfläche von ca. 400 m², der Anbau von ca. 200 m² auf. Auf dem Grundstück sollen 40 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1800 m².

Das Baugrundstück unterliegt nicht den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und war gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Altenbrückerdamm und ist als gesichert anzusehen. Die durch Hauptnutzung überbauten Grundflächen fügen sich grundsätzlich in die nähere Umgebung ein.

Die nähere Umgebung ist auf der Westseite des Altenbrückerdamms durch Wohnen geprägt. Südlich der Altenbrückertorstraße überwiegen gewerbliche Nutzungen. Die Art der Nutzung ist zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die nähere Umgebung straßen- gegenüberliegend durch ältere Gebäude mit 2 hohen Vollgeschossen und hohen Dächern und durch den Wohn-Komplex Altenbrückerdamm 7/8/8a mit 3 Vollgeschossen und sehr niedrigem nicht ausgebautem Dach geprägt. Direkt südlich der Altenbrückertorstraße werden durch die B-Plan-Festsetzungen zur Gebäudehöhe maximal 3 Vollgeschosse mit Staffel zugelassen.

Die geplante 3-geschossige Bebauung, im nördlichen Bereich ohne, im südlichen Baukörper mit Staffelgeschoss, das rechnerisch kein Vollgeschoss ist, fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist planungsrechtlich zulässig.

Die Bauweise der näheren Umgebung ist als abweichende Bauweise (Gebäuelängen unter 50 m, teilweise grenznahe Bebauung, meist jedoch regulärer Grenzabstand) zu beurteilen. Planungsrechtlich/städtebaulich ist - analog zur Situation südlich der Altenbrückertorstraße - zum Bahndamm der geplante Abstand von ca. 1,5 m städtebaulich vertretbar.

Durch den zum Kreuzungsbereich nach Süden geplanten Rücksprung des Erdgeschoss-Bereichs werden in der westlichen Umgebung vorhandene teilrelevante Bebauungsfluchten (Südseite Haus Nr. 10) ausreichend aufgenommen.

Die geplanten 40 Stellplätze für 1400 m² Büronutzfläche entsprechen den Vorgaben der NBauO. Gem. § 8 NDSchG (Anlage in der Umgebung von Baudenkmälern – hier Gebäude Altenbrückerdamm Nr. 9) bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken.

Für die im Vorfeld (03/2012) gefälltten Bäume werden insgesamt 6-7 Baumersatzpflanzungen gefordert. Für das Eckgrundstück Altenbrückertorstraße/ Altenbrückerdamm werden 4 Bäume gefordert. Für das nördlich angrenzende Baugrundstück (Bauantrag Az.: 059/13, Wohngebäude) 3 Bäume auf dem Baugrundstück .

Die im Bauvorbescheid gestellten Fragen nach der zu überbauenden Fläche, der Geschossigkeit und der Stellplatzanzahl können positiv beantwortet werden. Weitergehende Fragen hinsichtlich Lärm, Verkehr u.s.w. sind nicht Gegenstand der Bauvoranfrage, sondern werden im Bauantragsverfahren konkret beantwortet. Der Baubescheid kann erteilt werden.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung auf der Westseite des Altenbrückerdamms, wird den entsprechenden Anwohnern eine Durchschrift Bauvorbescheides mit Rechtsbehelf zugestellt.

Eingereichte Planunterlagen werden in der Sitzung anhand einer PowerPoint Präsentation vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung nimmt den dargelegten Sachverhalt zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- | | |
|---|---------|
| a) für die Erarbeitung der Vorlage: | 50 Euro |
| aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc. | |
| b) für die Umsetzung der Maßnahmen: | keine |

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:
