



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0199/2020		Datum: 16.06.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0630-20	
Betreff:			
Unterrichtung über die Erteilung eines Bavorbescheides zur Neuerrichtung einer Wohnanlage in der Friedrichstraße Nr. 6 und 8 (Bauen innerhalb der Ortslage gem § 34 BauGB)			
Gremienweg:			
	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig
		<input type="checkbox"/>	mehrheitl.
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	geändert
		<input type="checkbox"/>	verwiesen
		<input type="checkbox"/>	vertagt
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
TOP	öffentlich		

Unterrichtung:

Die zurzeit vorliegende Voranfrage beinhaltet den Neubau einer Wohnanlage mit 60 Wohneinheiten. Der Neubau mit 2 Tiefgangengeschossen, einem Erdgeschoss und 6 Obergeschossen soll baulich an die bestehende Bebauung auf dem Gebäude Friedrich Straße 10 – 12 angeschlossen werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sollen die Abstandsflächen gem. § 8 LBauO eingehalten werden.

Die sich hierdurch ergebende abgestufte Fassade eröffnet die Möglichkeit, auf den Terrassenebenen bepflanzte Dachgärten anzulegen.

Das Vorhaben fügt sich im Hinblick auf Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ein

Die als Gemengelage anzusprechende Umgebung weist eine Vielzahl von Wohnungen auf. Die beantragten Wohnungen und das Parkhaus stellen eine in dem Umfeld zulässige Nutzung dar.

Hinsichtlich der bei der Beurteilung des Maßes der Nutzung zugrunde zu legenden absoluten Werte für die Grundfläche und die Höhe fügt sich das Vorhaben ein.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB muss die Erschließung gesichert sein. Das Vorhabensgrundstück liegt an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Hinsichtlich der geplanten Tiefgarage ist darüber hinaus im Rahmen des späteren Bauantrages gutachterlich nachzuweisen, dass sich das Vorhaben auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht negativ auswirkt und die geplante Stellplatzanlage keinen Verkehrsrückstau auf der öffentlichen Straße verursacht. Des Weiteren wird im Rahmen der Bauantragsprüfung nachzuweisen sein, dass durch Zu- und Abfahrtsverkehr keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

Die Verwaltung beabsichtigt den Erlass eines Vorbescheides, der sich in seiner Aussage entsprechend den Vorschriften des § 74 LBauO zu den zulässigen Inhalten einer Voranfrage auf die Einzelfragen nach der zulässigen Größe und der Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung beschränkt. Die darüber hinaus gehenden Voraussetzungen sind dann im späteren Bauantragsverfahren zu behandeln.

Der Ausschuss nimmt die beabsichtigte Zustimmung nach § 34 BauGB zur Kenntnis.

Anlagen

Lageplan, Grundrisse

Ansichten

Schnitt

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Bei dem Baugrundstück handelt es sich bereits im Bestand um befestigte Flächen, so dass sich durch die geplante Maßnahme im Hinblick auf Versiegelung und den Flächenverbrauch keine negativen Auswirkungen ergeben.