



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0457/2021		Datum: 09.12.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01925-21 Bie	
Betreff:			
Umbau und Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes Casinostraße 9, 11,13 in Apartments und Wohnungen			
Gremienweg:			
18.02.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Unterrichtung:

Der Bauherr hat den Umbau und die Erweiterung des Bürogebäudes auf den Grundstücken Casinostraße 9,11 und 13 beantragt. Nachdem das Einzelmerkmal der Firsthöhe bereits in einem Vorbescheid zustimmend beurteilt wurde, liegt nunmehr der Komplettantrag zur Prüfung vor. Hiernach soll das bestehende Satteldach beseitigt und durch zwei Obergeschosse mit Flachdach ersetzt werden. Im Erdgeschoss soll die Ladennutzung beibehalten werden. Ansonsten sollen in den bestehenden Bürogeschossen und den beiden aufgestockten Geschossen insgesamt 48 Wohneinheiten entstehen.

Die planungsrechtliche Beurteilung für das Vorhaben ergibt, dass die Zulassungsvoraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt sind. Das Wohnbauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung ein. Die durch die Bebauung in der Casinostraße vorgegebene Firsthöhe wird nicht überschritten. Um den Anschluss an die etwas niedrigere Bebauung in der Clemensstraße zu bewerkstelligen, wird der geplante Baukörper im Anschlussbereich an den Bestand in der Clemensstraße entsprechend abgetrept. Die Beibehaltung der Satteldachform für die Dachgeschosse kann aus planungsrechtlicher Sicht nicht gefordert werden, da im Umfeld verschiedene Dachformen (Sattel-, Pult- und Flachdächer) anzutreffen sind.

Zu barrierefreien Erreichbarkeit wird die vorhandene Aufzugsanlage erweitert.

Nach § 47 (2)1 LBauO ist bei Änderungen (Nutzungsänderungen, Erweiterungen, Aufstockungen) der fiktive Stellplatzbedarf des Bestandes der für das neue Vorhaben anfallenden Stellplatzzahl gegenüberzustellen und der Mehrbedarf nachzuweisen. Werden durch die geplante Änderung bzw. Aufstockung aber Wohnungen geschaffen, entfällt der Nachweis des Mehrbedarfs, wenn das Grundstück, wie in dem hier vorliegenden Fall, kein geeignetes Flächenpotential aufweist.

Im Rahmen der Antragsbearbeitung wurde auch geprüft, ob dem Vorhaben Kriterien aus einem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz entgegengehalten werden können.

Seitens des Denkmalschutzes wird der Wegfall des Satteldachs und die Umwandlung in ein Flachdachgeschoss nicht begrüßt. Die Prüfung ergibt aber auch, dass sich eine Nähe zu Kulturdenkmälern, aus der sich durchsetzbare denkmalrechtliche Ablehnungsgründe ergeben könnten, nicht darstellen lässt.

Der Ausschuss nimmt die zustimmende planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB zur Kenntnis. Sobald die noch laufende technische Prüfung (u.a. Brandschutz, Entwässerung etc.) zum Ergebnis gekommen ist, erfolgt die abschließende Genehmigungsbearbeitung.

Anlagen

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Das Vorhaben nimmt keine bisher unversiegelten Flächen in Anspruch. Zusatzbelastungen durch Abgase aus Stellplatzanlagen fallen nicht an.