

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka
02.04.2013

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

17.04.2013

Abbruch der Gebäude und Neubau Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten und Tiefgarage, Königstraße 37/1 und 39**Beschlussvorschlag:**

Der Bauvoranfrage wird zugestimmt unter der Maßgabe der Reduzierung der Höhe des Wohngebäudes an der Marienstraße und bei Verzicht auf private Stellplätze auf öffentlicher Fläche.

Begründung:

Der bestehende Lebensmittelmarkt und das bestehende ehemalige Forstamtsgebäude sollen abgebrochen werden. Die Baugrundstücke sollen anschließend mit vier neuen Gebäuden neu strukturiert und überbaut werden. Im rückwärtigen Bereich entstehen zwei Wohngebäude mit neun bzw. zehn Wohneinheiten, entlang der Marienstraße ein weiteres Wohnhaus mit zehn Wohneinheiten. An der Königstraße ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen vorgesehen und in den oberen Geschossen insgesamt 23 Wohnungen. In zwei unterirdischen Geschossen werden rund 120 Stellplätze untergebracht. Entlang der rückwärtigen Gebäude sind weitere 18 Stellplätze geplant, die in erster Linie dem Paracelsushaus zu Gute kommen sollen. An der Königstraße wünscht die Bauherrschaft fünf zusätzliche Stellplätze.

Für das Vorhaben wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Zur Prüfung wurden folgende Fragestellungen eingereicht: Fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Ist die geplante Geschossigkeit zulässig. Können die fünf Stellplätze entlang der Königstraße angelegt werden.

Im gegenständlichen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich). Nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Geschossigkeit fügen sich die Gebäude, mit Ausnahme des Gebäudes an der Marienstraße, ein. Letzteres bedarf einer Höhenreduzierung, um ein Einfügen zu erreichen. Die Stellplätze entlang der Königstraße befinden sich nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf öffentlicher Fläche. Insofern ist eine Anlegung privater Parkplätze durch die Bauherrschaft nicht möglich.

Ein positiver Bauvorbescheid ist somit mit den vorgenannten Einschränkungen erteilbar.

Von Angrenzern gingen bisher keine Einwendungen ein. Bis zur Sitzung wird die Frist abgelaufen sein. Sollten noch Einwendungen eingehen, wird hierzu in der Sitzung berichtet.