



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:
FB Bürgerbüro Bauen

VORL.NR. 534/10

Sachbearbeitung:
Gerhard Rotkopf

Datum:
18.11.2010

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	02.12.2010	ÖFFENTLICH

Betreff: Solitudeallee 2, Bauvoranfrage Heinrich Immobilien GmbH - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, sowie Nutzungsänderung

Anlagen:

1. Lageplan
2. Prinzipschnitt

Mitteilung:

Die Heinrich Immobilien GmbH beantragt einen Bauvorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, sowie für eine Nutzungsänderung der Gewerbeflächen des Bestandsgebäudes zu Wohnbau.

Das Baugrundstück Solitudeallee 2 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 028/04 „Keplerstrasse“ vom 14.07.2004, der für den Bereich des Bauvorhabens ein Mischgebiet festsetzt. Außerdem legt er durch Baugrenzen, sowie durch die Grundflächenzahl von 0,6 und der Anzahl der Vollgeschosse mit III VG das Maß der baulichen Nutzung fest. Zudem sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze selbst sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Die Heinrich Immobilien GmbH plant auf dem Grundstück eine Wohnbebauung mit ca. 900 m² Wohnfläche. Das Mehrfamilienwohnhaus soll 3 Vollgeschosse, sowie ein Dachgeschoss mit Pultdach aufweisen. Alternativ sind auch 5 Reihenhäuser mit ca. 750 m² Wohnfläche geplant. Zudem ist vorgesehen, die teilweise gewerbliche Nutzung (bisher Fitness im OG und Bistro im EG) im bestehenden Gebäude zu einer wohnwirtschaftlichen Nutzung umzubauen. Die bestehende Halle soll abgebrochen werden.

Das Vorhaben ist im Mischgebiet zulässig. Die Grundflächenzahl wird eingehalten.

Es ist beabsichtigt im Bauvorbescheid auf mögliche Altlasten und auf die Notwendigkeit des Nachweises zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinzuweisen (Erfordernis eines Lärmgutachtens im Baugenehmigungsverfahren).

Der Betrieb der umliegenden Gewerbebetriebe ist durch das Vorhaben weiterhin gewährleistet. Eine Beeinträchtigung durch das zulässigerweise zu errichtende Wohngebäude ist nicht erkennbar. Das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht verletzt.

Nachbarliche Einwendungen liegen nur vom Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks bzgl. eines eventuell geplanten Grenzbaus vor. Diese können ggf. durch Verzicht des Bauherrn zur Errichtung dieses Bauteils abgeholfen werden. Ansonsten wären die Einwendungen als unbegründet abzuweisen.

Unterschriften:

Rotkopf

Mayer

Verteiler:

FB Stadtplanung und Vermessung
Referat 05