Beschlussvorlage

☐ **nichtöffentlich** **öffentlich** ☐

Fachbereich/Sg.:	Az.:	Datum:	Vorlage Nr.
2.2		25.11.2016	20160268/2.2

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		01.12.2016	Entscheidung	

BETREFF
Bauanfrage auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Am Obstmarkt, Park and Ride Anlage
hier: Herstellung des Einvernehmens gemäß §§ 34, 36 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Bebauung wird grundsätzlich zugestimmt. Die weitere Planung ist bezüglich Tiefgaragenzufahrt, Kurzzeitparken zwischen Kreissparkasse und Neubau, Gestaltung der Querung Bahnhof und Straße „Am Obstmarkt“ sowie der Anordnung der Einzelhandelsbereiche weiter zu konkretisieren. Als nächster Schritt zur Realisierung der Planung sind die Grundstückskonditionen in den städtischen Gremien zu beschließen.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Mit Mail vom 18.11.2016 wurde für die Park and Ride Anlage am Obstmarkt eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage eingereicht.
Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, dem „Einfügegebot“. Die Art der Nutzung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und wahrscheinlich im 1.OG sowie zwei weiteren Wohngeschossen mit Staffelgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein.
Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind die BauNVO und die konkrete Bebauung als Maßstab heranzuziehen.

Die Planung sieht ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Tiefgarage vor. Bebaut werden soll die Park and Ride Anlage, die im Eigentum der Stadt ist.
Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung mit Läden und Gastronomie geplant. Im zweiten Obergeschoss ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung angedacht.
Die beiden folgenden Vollgeschosse und das Staffelgeschoss sind für Wohnen reserviert. Das geplante Gebäude lässt ausreichend Raum auf der Westseite für eine großzügige Querverbindung vom Bahnhof zur Straße „Am Obstmarkt“.

Die Tiefgarage soll im östlichen Grundstücksbereich, direkt im Anschluss an den Kreisel in der Wasserhohl, erschlossen werden. Die vorhandene Stützmauer am Kreisel müsste, für eine entsprechende Übersichtlichkeit, großzügig abgebrochen werden. In den Grundrissen ist dies rot markiert.

Die Höhenentwicklung im Bezug zur Nachbarbebauung ist im Luftbild näherungsweise dargestellt.
Das Gebäude hat eine geplante Wandhöhe in Bezug zur Park and Ride Anlage von ca. 14,00 m und eine Gesamthöhe mit Staffelgeschoss von ca. 16,50 m.
Festzuhalten ist, dass die nächsten Nachbarn im Wesentlichen niedrigere beziehungsweise z.T. ähnliche Höhen aufweisen.
Der Bahnhof hat eine Wandhöhe von ca. 2,5 Geschossen des Neubaus und eine Gesamthöhe von ca. 3,5 Geschossen des Neubaus. Mit einem Abstand von ca. 30m ist ausreichend Abstand gewahrt.
Ähnliche Abstände ergeben sich zur Kreissparkasse, die in direkter Nachbarschaft geringfügig höher ist und zur östlichen Nachbarbebauung in der Fronhofallee, die geringfügig niedriger ist.
Das Gelände der Fronhofbebauung liegt etwa um ein Geschoß tiefer als die Park and Ride Anlage.

Das Parkhaus ist von Ost nach West in der Höhe gestaffelt. Zum Kreisel in der Wasserhohl hin ist die Höhe mit etwa 11.50 m am geringsten und steigt in Richtung Westen zur Kreisverwaltung auf etwa 13,50 m (Darstellung in den Ansichten) an. Gleichzeitig steigt das Gelände von Ost nach West um ca. 2 m an. Einzelne Gebäudeteile wie Treppenhäuser und Aufzug sind jeweils nochmals 2 bis 3 m höher.
Die weitere Umgebungsbebauung wie Kreisverwaltung, Kreissparkasse, Domiciliagebäude und die Wohnbebauung östlich der Wasserhohl sind erheblich höher. Nur die Wohngebäude an der Wasserhohl und südlich des Parkhauses sind erheblich niedriger und stehen nicht in direktem Kontext zur geplanten Bebauung.
Bei der geplanten Bebauung würde der Baumbestand entlang der Straße „Am Obstmarkt“ weitgehend erhalten bleiben.
Die Nutzung mit Geschäften im Erdgeschoß und weiteren gewerblichen Nutzungen im ersten Obergeschoss würde zu einer weiteren Belebung der Innenstadt führen und von den öffentlichen Verkehrsmitteln Bahn, Bus und RHB als auch vom Parkhaus profitieren.
Abgesehen von weiterem Abstimmungsbedarf bei der Zuordnung der Gewerbeflächen, der Zufahrt der Tiefgarage, den Kurzzeitstellplätzen zwischen Kreissparkasse und Neubau sowie der Gestaltung der Querverbindung vom Bahnhof zur Straße „Am Obstmarkt“ ist das Gebäude grundsätzlich mit dem Umfeld verträglich.