

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen Bauantrag: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 15.03.2022 Az 2021-03262 (Neubau Wohnquartier Q5), Bahnhofstraße 29, OT Landsberg

Gremium	Sitzung	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Landsberg	07.12.2022	Anhörung
Bauausschuss	13.12.2022	Anhörung
Stadtrat	15.12.2022	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Landsberg erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung für das

Vorhaben: **1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 15.03.2022 Az 2021-03262 (Neubau Wohnquartier Q5)**

Baugrundstück: **Gemarkung Landsberg, Flur 2, Flurstücke 1928 (neu 2048), 1929 Bahnhofstraße 29, 06188 Landsberg OT Landsberg**

(AZ-LRA: 2022-03858, AZ-Stadt: 613103/17/22-B147//2557)

Sachverhalt:

1.) Bauantrag 09.08.2021, Teilbaugenehmigung 14.12.2021, Baugenehmigung einschl. Denkmalrechtliche Genehmigung einschl. Abweichungsbescheid 15.03.2022 AZ 2021-03262

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück die Errichtung von 3 Gebäuden, welche jeweils aus drei Geschossen bestehen und sich mit ihren Höhenangaben an der umliegenden Bebauung orientieren.

Gebaut werden soll im EG eine Tagespflege für ca. 25 Gäste und darüber liegend im 1. und 2. OG jeweils 8 altengerechte Wohnungen (Haus 1) sowie 46 barrierefreie Wohneinheiten - aufgeteilt auf zwei Wohngebäude (Haus 2 mit 22 WE und Haus 3 mit 24 WE). Eine Tiefgarage entlang der Bahnhofstraße, verbindet zwei der drei zu bauenden Gebäude (Haus 1 und Haus 2) miteinander. Städtebaulich werden sich die zwei Häuser, welche unmittelbar an der Bahnhofstraße liegen, in die Flucht der bestehenden Gebäude eingliedern und somit die Baulinie aufnehmen. Da der Großteil der umgebenden Bebauung Sattel- oder Walmdächer aufweisen, werden sich auch die Neubauten daran orientieren und ebenfalls mit Walmdächern ausgeführt. Das im hinteren Grundstücksbereich liegende neu zu errichtende Wohnhaus (Haus 3), orientiert sich in seiner Lage-Beziehung an den Bestandswohnhäusern (Hs.-Nr. 30 und 30a), sowie am bestehenden Bauhof auf dem Flurstück 47/8.

Die zentrale Freifläche soll mit einem durchdachten Wegenetz und einem Wasserspiel als verbindendes Element des Quartiers fungieren und wird nur zum bestehenden Bauhof eingefriedet.

Wohnquartier	Haus 1	Haus 2	Haus 3
Grundfläche:	~ 28,06 m x 26,28 / 30,21 m = ~751,81 m ²	33,90 m x 18,29 m = 620,03 m	33,90 m x 18,29 m = 620,03 m ²
Dach:	Walmdach DN 9,5°	DN 10°	DN 10°
Firsthöhe:	11,86 m	11,86 m	11,86 m
Traufhöhe:	10,18 m	10,18 m	10,18 m

Optisch werden an den Gebäuden zurückspringende Flächen farblich oder durch eine geänderte Materialität abgesetzt. Gleiches gilt für die obersten Geschosse der beiden Wohngebäude, welche als minimale Staffelgeschosse (Versatz von ca. 25 cm nach innen) ausgebildet werden sollen. Ansonsten werden die Gebäude im Wesentlichen eine Putzoberfläche erhalten.

In der Planung sind 28 PKW-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage sowie 1 zusätzlicher Stellplatz vorgesehen.

Gewerbliche Tätigkeit/Anlagen:

Art d. Betriebes: Tagespflege
 Beschäftigte: 13
 Betriebszeiten: Mo-Fr 8:00 – 16:00 Uhr

>Einvernehmen Stadt 08.10.2021

>Teilbaugenehmigung 14.12.2021 sowie Baugenehmigung einschl. Denkmalrechtliche Genehmigung einschl. Abweichungsbescheid 15.03.2022

2.) Antrag 25.10.2022 AZ 2022-03858 auf 1. Nachtragsgenehmigung / Tektur zur Baugenehmigung AZ 2021-03262

Änderungen des Vorhabens:

- Verschiebung Gebäudeflucht Haus 1 und 2 um durchschnittlich 16 cm in Richtung Fußweg
- Änderungen in der Tiefgarage unter Haus 1 und Haus 2:
 bisher: ca. 29 Stellplätze und weitere Abstellmöglichkeiten, sowie Technikzentrale und Umkleideräume
 neu: ca. 27 Stellplätze und weitere Abstellmöglichkeiten sowie Technikräume und Umkleideräume
- Diverse Änderungen von Nutzflächen
- Änderung der Wohnraumaufteilung im Haus 2 im 2. OG
- Änderung der Wärmeversorgung:
 bisher: Luft-Wärmepumpen in Kombination mit Solarthermie
 neu: Luft-Wärmepumpen in Kombination mit Solarthermie aus einer zentralen Heizzentrale (siehe Bauantrag AZ 20222-02616)

Hinweise:

- Lage des Grundstücks randlich zum archäologisch hochrangigen Kulturdenkmal Burg, Burggraben und Burgwall Landsberg; Betroffenheit nicht ausgeschlossen
- Bauausführung abweichend von der Baugenehmigung begonnen bzw. im Bau
- 1. Nachtrag nachträglich zur Genehmigung eingereicht, Baustopp wurde seitens Landkreis, SB Bauaufsicht nicht ausgesprochen
- Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch nur bis zu deren Mitte liegen (§ 6 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt). Dies wird auch mit der abweichenden Bauausführung eingehalten.

Beurteilung:

Zulässigkeit nach § 34 BauGB – Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit unter anderem zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zudem muss die Erschließung gesichert sein; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die umgebende Bebauung kann nach *Art ihrer baulichen Nutzung* als faktisches Mischgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB) angesehen werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet (MI) sind nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO unter anderem Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Die geplanten Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind demnach zulässig.

Erschließung:

Zufahrt: über Gemeindestraße „Bahnhofstraße“, unmittelbar angrenzend;
Trinkwasser: zentrale Wasserversorgung, Anschluss möglich lt. Stellungnahme WAZV 15.02.2021
Abwasser: Sammelkanalisation im Mischsystem, Anschluss möglich lt. Stellungnahme WAZV 15.02.2021
Die Bebauung des Baufeldes ist nach der Umverlegung der vorhandenen Mischwasserkanalisation möglich. Zur Absicherung der inneren Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages/-vereinbarung zwischen Bauträger/ Erschließungsträger und WAZV Saalkreis erforderlich. (Stellungnahme WAZV 15.02.2021)
Löschwasser: Grundsicherung als gegeben vorausgesetzt (vorhandene Bebauung)

Die Prüfung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Kriterien lt. §§ 30 bis 35 BauGB ergab keine Gründe für ein Versagen des Einvernehmens der Gemeinde.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

In Vertretung

Bürgermeister/in

Anlagenverzeichnis:

Ergänzende Baubeschreibung (17 Seiten) sowie Lagepläne und Zeichnungen (16 Seiten)