

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	16.01.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes

Erweiterung der bestehenden Halle mit einer Lager- und Logistikhalle auf dem Flst.Nr. 3053, Daimlerstraße 5

Planung

- Abbruch der Adehalle mit Gebäuden als gesonderter Antrag im Kennznisgabeverfahren
- Erweiterung Halle mit einer Lager- und Logistikhalle
 - Grundmaße: ca. 95 m x 34 m (1.OG) im Erdgeschoss Anlieferung
 - I + D
 - Gebäudehöhe 443,15 m N.N. = 10,92 m über FFB 432,23 m N.N.

Bebauungsplan

- „Schießstattacker – 4. Änderung“ (rechtskräftig: 02.12.2005) (BauNVO 1990)
 - Wesentliche Festsetzungen: (GE) Gewerbegebiet; GRZ 0,75
Gebäudehöhen 15-18 m; Wandhöhe max. 12 m; Firsthöhe max. 15 m; Geschoszahl max. 3; besondere Bauweise; DN bis 24° (für Verwaltungsgebäude bis 38°; Flachdächer bis 15° Neigung mit Begrünung); keine Grünflächen ausgewiesen
 - Eine GFZ und max. zulässige Geschoszahl ist nicht festgesetzt
 - Eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen etc.) wird zugelassen, da bereits heute nahezu 100% der Fläche versiegelt ist und die Einhaltung der

Obergrenze von 0,80 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

- Als Bauweise wird wie bisher die abweichende Bauweise vorgesehen, da die zusammenhängenden Gebäude auch länger als 50 m sein können.
- Sichtdreiecke an der Zeppelinstraße
- Ein- und Ausfahrten direkt auf die Zeppelinstraße sind nicht zulässig

Befreiungen

1. Geringfügige Überschreitung Baufenster
2. Geringfügige Überschreitung Sichtdreieck / freizuhaltende Fläche

Stellungnahme der Verwaltung

Im vorliegenden Antrag wird die Baugrenze durch die Gebäudeecke, den Windfang/Eingang und Teile der Stellplätze überschritten.

Die Baugrenze wurde aus unserer Sicht im Bebauungsplan von 1992 auf Grundlage der Sichtdreiecke festgelegt. Die Baugrenze rückt im südlichen Verlauf näher an die Straßenbegrenzung heran, weiterhin dem Verlauf der Sichtdreiecke folgend. Städtebaulich ist daher eine Überschreitung der Baugrenze im vorliegenden Antrag vertretbar.

Die Überschreitung der Sichtdreiecke an dieser Stelle ist aus unserer Sicht vorstellbar, da durch die überschreitende Gebäudeecke keine Beeinträchtigungen erkennbar sind.

Eine Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde wurde am 05.12.23 vom Baurechtsamt angefordert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiungen zu erteilen.

Hinweise: Der Kanal wird überbaut, die Zugänglichkeit der Revisionsschächte müssen ebenso wie die Leitungstrasse per Dienstbarkeit gesichert sein.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Befreiungen zu.

Daimlerstraße 5 - TA 16-01-2024