

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.05.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Neubau einer Rettungswache mit Fahrzeughalle und Stellplätzen auf dem Flst.Nr. 3450/1, Keltenschanze 13**

### **Planung**

- Rettungswache mit Fahrzeughalle
- Gesamtmaße Gebäude ca. 47,46 m x 13,20 m
  - o davon Rettungswache ca. 29,4 m x 13 m (mit Räumen für Schulung, Dienstraum, Aufenthalt, Wachenleiter, Notarzt, Ruheräumen und Umkleidekabinen, Technik und Sanitär)
  - o davon Fahrzeughalle ca. 18,06 m x 13,20 m
- GRZ 0,69 < 0,8 = eingehalten; Gebäudelänge < 50 m
- Flachdach extensiv begrünt mit PV-Anlage
- Gebäudehöhe ca. 3,60 m und 5,65 m (Fahrzeughalle)
- 4 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche = zulässig da nicht auf Flächen, die mit grünordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie Grünflächen, Pflanzgebote usw. belegt sind; Ausführung in Drainpflaster mit Fuge
- Stellplatz 1,50 m Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche
- Breite der Ein- und Ausfahrt ca. 26,84 m für die Rettungsfahrzeuge und 2 Stellplätzen
- Zusätzliche Zufahrt zu 2 Stellplätzen an nord-östlicher Grenze ca. 5,00 m breit
- EFH = 430,30 m üNN = FFB = +0,005 m

## **Bebauungsplan**

- „Riedwiesen Teilgebiet IV“ (rechtskräftig: 16.11.2018)
  - Wesentliche Festsetzungen: Gewerbegebiet
  - GRZ: 0,8; offene Bauweise (50 m)
  - Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° zulässig
  - Gebäudehöhe 15m (gemessen an Fertigfußbodenhöhe); bei FD bis max. 3° darf die max. zulässige Gebäudehöhe mit Anlagen zur Solarenergienutzung um max. 0,7 m überschritten werden, allseitiger Abstand vom Dachrand mind. 2,00 m
  - Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO Abs. 2 sind generell zulässig, jedoch nicht auf Flächen die mit grünordnerischen Festsetzungen, wie Grünflächen, Pflanzgebote usw. belegt sind;
  - Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf Flächen, die mit grünordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie Grünflächen, Pflanzgebote usw. belegt sind
  - Mindestabstand Stellplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,50 m
  - Breite von Ein- und Ausfahrten begrenzt auf max. 6,50 m je Grundstück; bei großen Grundstücken können als Ausnahme auch zwei Ein- und Ausfahrten mit jeweils Breiten von 6,5 m zugelassen werden
  - Im Bauquartier 4 ist die EFH mit mind. 430,00 üNN als Mindesthöhe festgesetzt und darf wegen Hochwassergefahr nicht unterschritten werden; max. 432,30 ÜNN
  - Emissionskontingente Tag/Nacht nach DIN 45691 69/54 dB(A)/qm

## **Ausnahme**

Zweite Ein- und Ausfahrt an nord-östlicher Grenze zu 2 Stellplätzen

## **Befreiungen**

- Überschreitung der Breite der Grundstückszufahrt für Ein- / Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge und zusätzliche Zufahrt zu 2 Stellplätzen an nord-östlicher Grenze um ca. 20, 34 m
- Überschreitung der Baugrenze um ca. 60 m<sup>2</sup> hauptsächlich im süd-östlichen Bereich und minimal über die gesamte Gebäudelänge

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Bei großen Grundstücken können als Ausnahme auch zwei Ein- und Ausfahrten mit jeweils Breiten von 6,5 m zugelassen werden. Die 2. Zufahrt zu 2 Stellplätzen hat eine Breite von 5,0 m.

Die festgesetzte Breite von max. 6,50 m für Ein- und Ausfahrten ist für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen nicht plausibel. Die beantragte Ein- und Ausfahrtsbreite von ca. 26 m gewährleistet einen für Rettungsdienste unbedingt notwendigen schnellen und vor allem unkomplizierten Start der Einsätze. Zudem wurde bereits in nächster Nachbarschaft eine Befreiung für eine breitere Ein- und Ausfahrt erteilt.

Die Überschreitung des Baufeldes um 60 m<sup>2</sup> entsteht durch die versetzte Stellung der Fahrzeughalle. Die zulässige GRZ von 0,8 wird nicht überschritten (ca. 0,69).

Die festgesetzte private Grünfläche bleibt dabei unberührt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Ausnahme und den Befreiungen zugestimmt werden, da diese keine nachbarschützenden Belange berühren.

## **Beschlussvorschlag**

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

Keltenschanze 13 - TA 14-05-2024