

### Beratungsunterlage

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

### Bauvoranfragen

#### **Umbau und Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes auf dem Flst.Nr. 2939, Stettiner Straße 1**

### Planung

- Variante 1
  - Versiegelte Fläche: ca. 2.200 m<sup>2</sup> (Bestand: ca. 1.670 m<sup>2</sup>)
  - Grundfläche ca. 860 m<sup>2</sup>
  - EG Bestand Umbau, OG Aufstockung Neubau, Flachdach
  - Neubau L-Form mit Anbindung an Bestand 1-/2-geschossig (Rückbau der beiden anderen Bestandsgebäude)
  - Fläche für Stellplätze außerhalb des Baufeldes
  
- Variante 2
  - Versiegelte Fläche: ca. 2.200 m<sup>2</sup> (Bestand: ca. 1.670 m<sup>2</sup>)
  - Grundfläche ca. 700 m<sup>2</sup> innerhalb des Baufeldes
  - Grundfläche Nebenanlage / Garagenanlage außerhalb des Baufeldes (keine Angabe zur Größe)
  - EG Bestand Umbau, OG Aufstockung Neubau, Flachdach
  - Neubau Riegel mit Anbindung an Bestand 1-/2-geschossig (Rückbau der beiden anderen Bestandsgebäude)

## Bauplanungsrechtliche Situation

„Obere Öhmdwiesen, 1. Änderung“ (rechtskräftig: 02.03.2012)

Gebietscharakter – Sondergebiet „Energieversorgung“

- Max. 2 Vollgeschosse
- Maximale Wandhöhe 6,50 m (bei FD ohne Aufkantung / Attika, nur bis Dachhaut)
- max. zulässigen Firsthöhe 9,00 m (bei Flachdächern nicht relevant)
- Festlegung einer max. mit Baukörpern überbaubaren Grundfläche von 700 m<sup>2</sup> (keine GFZ festgesetzt)
- Symmetrisches Satteldach, Pultdach oder begrüntes Flachdach
- Dachneigungen von 15-25° für Satteldach und 5-15° für Pultdach
- Firstrichtung (parallel zu einer der beiden Straßen)
- Gebäudehöhen in Bezug auf EFH max. 428,75 m üNN
- Gemäß Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind betrieblich oder technisch für das Sondergebiet erforderlichen Anlagen wie zum Beispiel Masten, Transformatoren, Steuerungsanlagen etc. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch mit Mindestabstand

## Fragestellung der Bauvoranfrage

1. Ist eine Befreiung von der max. zulässigen Grundfläche für Gebäude (GR) von 700 m<sup>2</sup>, mit einer Überschreitung um ca. 160 m<sup>2</sup> = 22% bauordnungsrechtlich zulässig, wie in der Planung Variante 1 dargestellt?
2. Ist eine Befreiung von der max. zulässigen versiegelten Fläche 1.670 m<sup>2</sup>, mit ca. 2.200 m<sup>2</sup> = 32 % bauordnungsrechtlich zulässig, wie in der Planungsvariante 1 und 2 dargestellt?

Die max. versiegelbare Fläche ergibt sich gem. Bebauungsplan aus der max. zulässigen Grundfläche für Gebäude (GR) von 700 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Fläche von 30 % der Grundstücksfläche. Die Grundstücksfläche beträgt 3.232 m<sup>2</sup>, davon 30 % sind ca. 970 m<sup>2</sup>. Gem. Bebauungsplan beträgt somit die max. versiegelbare Fläche 700 + 970 = 1.670 m<sup>2</sup>

3. Ist eine eingeschossige Nebenanlage zur Unterbringung von Geräten, Werkzeugen und Materialien außerhalb der Baugrenze bauordnungsrechtlich zulässig, wie in der Planung Variante 2 dargestellt?

Die Nebenanlage dient der Unterhaltung und Pflege der kritischen Infrastruktur und deren Betriebsanlagen.

4. Ist eine eingeschossige Garagenanlage zur Unterbringung von Fahrzeugen (Garage), Geräten, Werkzeugen und Materialien außerhalb der Baugrenze bauordnungsrechtlich zulässig, wie in der Planung Variante 2 dargestellt?

Die Garagenanlage dient der Unterhaltung und Pflege der kritischen Infrastruktur und deren Betriebsanlagen.

*Für die Beurteilung der Fragestellungen Nr. 1 - 4 ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Schallimmissionsrichtwerte an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Im Falle eines positiven Bescheides, welcher grundsätzlich die weitere Planungsbearbeitung an diesem Standort ermöglicht, wird in der weiteren Bearbeitung die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte über eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen sein.*

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### Zu Frage 1. und 2.

Als Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans Obere Öhmdwiesen, 1. Änderung aus dem Jahr 2012 werden u.a. eine sparsame Bodennutzung und Umgebungsverträglichkeit benannt.

Aus diesem Grund wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) nicht festgesetzt. Vielmehr wurde die max. Grundfläche gewählt, um bei den unterschiedlich genutzten Grundstücken eine absolute und klare Festsetzung treffen zu können.

Zitat aus der Begründung:

„Festsetzungen: auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Baustruktur einfügen, z.B. durch:

- Differenzierte Festsetzung von Wand- und Firshöhen
- Festsetzung von Firstrichtungen (Gebäudestellung)
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von unbebauten Freiräumen

Statt einer GRZ wird eine max. zulässige Grundfläche für Gebäude festgesetzt. Zusätzlich wird die max. Versiegelungsmöglichkeit prozentual begrenzt.“

„Zusätzlich zur max. Grundfläche für Gebäude dürfen für Nebenanlagen, Transformatoren, Garagen, Hofflächen, Zufahrten, Plätze max. 30 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind auf die Grundfläche nicht anzurechnen“. Diese 30% beziehen sich nicht auf die Hauptnutzung.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hierbei um Grundzüge der Planung und aus diesem Grund kann hier eine Befreiung der max. zulässigen Grundfläche nicht empfohlen werden.

Anmerkung:

Letztlich kann nur eine Änderung des Bebauungsplans dazu führen, dass mehr als die max. festgesetzten 700 m<sup>2</sup> Grundfläche ermöglicht werden und eine Erhöhung der maximalen Versiegelungsmöglichkeit, welche bisher prozentual zur max. zulässigen Grundfläche begrenzt ist, erreicht werden. Diesem steht die Verwaltung grundsätzlich nicht ablehnend gegenüber.

Zu Frage 3.

Laut Bebauungsplan sind „erforderliche Anlagen für den Betrieb der Sondergebietsfläche Energieversorgung wie z.B. Transformatoren, Umspannstationen, Freiluftanlagen mit Masten, Steuerungsanlagen, Nebengebäude/Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“

Die Unterbringung von Geräten, Werkzeugen und Materialien ist als Lager zu betrachten und somit als Teil der Hauptnutzung zu betrachten. Es handelt sich hierbei aus Sicht der Verwaltung nicht um eine Nebenanlage und somit ist außerhalb des Baufenster unzulässig.

Zu Frage 4.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei ist jedoch mit Baukörpern ein Mindestabstand von 5,00 m zur Stettiner Straße und ein Mindestabstand von 2,50 m zur Breslauer Straße einzuhalten.

„Zusätzlich zur max. Grundfläche für Gebäude dürfen für Nebenanlagen, Transformatoren, Garagen, Hofflächen, Zufahrten, Plätze max. 30 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind auf die Grundfläche nicht anzurechnen“.

Die Verwaltung empfiehlt die Fragen 1.-3. mit „nein“ und die Frage 4. mit „ja“ zu beantworten.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss beantwortet die Frage 1. 2. und 3. mit „nein“, die Frage 4. wird mit „ja“ beantwortet.

Stettiner Straße 1 - TA 14-05-2024