

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	04.02.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes Erweiterung des Dienstleistungszentrum und Aufstockung des Betriebsgebäudes auf dem Flst.Nr. 3510/11, Planckstraße 10

Planung

- Aufstockung Verwaltungsgebäude
- Grundmaße: ca. 15,30 m auf 15,80 m
- Aufstockung um 1 weiteres Vollgeschoss im nordöstlichen Gebäudeteil
- Erweiterung von 4 (Bestand) auf 5 Geschosse
- Herstellung eines Flachdachs, begrünt, Gebäudehöhe 15,50 m (Bestand 12,60 m)
- Staffelgeschoss mit Rücksprung um 1,20 m an vier Hausseiten
- Fortführung des bestehenden Treppenhauses (Osten, Bestandshöhe Aufzugsschacht max. 16,52 m)
- Herstellung von 3 neuen Kfz-Stellplätzen
- Konstruktion aus Holz und Stahlbeton

Bebauungsplan

„Riedwiesen, Teilgebiet III“ (rechtskräftig: 5.11.2003)

WH max. 10,00 m, GH 12,00 m, offene Bauweise (max. 50 m Länge), Flachdachbegrünung

Befreiungen

Überschreitung der nordöstlichen Gebäudehöhe um ca.3,50 m (Gebäudehöhe ca. 15,50 m anstelle von max. 12,00 m)

Stellungnahme der Verwaltung

Die beantragte Befreiung der Gebäudehöhe übersteigt die Vorgaben des Bebauungsplans. Gemäß den Örtlichen Bauvorschriften Punkt 2.4.2 ist jedoch eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 3 m für technische Einrichtungen, Anlagen der Haustechnik u.a. bis 20% der Gebäudegrundfläche zulässig. Des Weiteren grenzt das Bebauungsplangebiet im Norden an ein Wohngebiet an. Eine Zustimmung zur Höhenüberschreitung an diesem Gebäude kann Folgewirkungen auf zukünftige Planabsichten in diesem Bereich auslösen.

Als Begründung für eine Genehmigung der Höhenbefreiung kann aus Sicht der Verwaltung die Zulässigkeit für eine mögliche Teilüberschreitung für technische Einrichtungen herangezogen werden, somit sollten die Grundzüge der Bebauungsplanung gewahrt bleiben. Dementsprechend kann aber nicht das gesamte neue Geschoss an den Außenkanten bis zur max. zulässigen Höhe hochgezogen werden – das neue Dachgeschoss muss gegenüber den darunterliegenden Geschossen Großteiles um mind. 1,20 m zurückrücken. Weiterreichende Aufstockungen an diesem Kopfbau können dem Bauherrn nicht in Aussicht gestellt werden, da sonst die Grundzüge der Planung nicht mehr berücksichtigt werden.

Immer wieder werden von einzelnen Gemeinderäten die Möglichkeiten für moderate Gebäudeerhöhungen im Gewerbegebiet gewünscht. Im vorliegenden Fall könnte diese Planung den geäußerten Wünschen entsprechen. Für weitere Erweiterungen an diesem Gewerbegrundstück wurden dem Bauherrn Aufstockungsmaßnahmen im Bereich der mittleren Halle und des südwestlichen Kopfbaus empfohlen, welche aber sicherlich große Eingriffe in die Bausubstanz in den laufenden Betrieb bedeuten würden.

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

Beschlussvorschlag

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

Anlage:

Planckstraße 10 - TA 04-02-2020