

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	26.01.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung einer Gewerbehalle auf dem Flst.Nr. 3430/4, Keltenschanze 5

Planung

Neubau einer Gewerbehalle

- Abmessung ca. 48,28 m auf 40,28 m
- I+D: Halle mit Fertigung ca. 1060 m² über gesamte Gebäudehöhe, Verwaltungsräume im Süden und Westen über 2 Geschosse
- EFH 430,70; OK Attika 442,00 m ü. NN
- Flachdach, Höhe max. 11,30 m, mit Dachbegrünung und Photovoltaik
- Vordach im Norden und Westen, 5 m breit
- Stahl/Stahlbeton Sandwich-Paneele
- 40 oberirdische Parkplätze
- 2 Sonnensegel (Ausstellung)

Bebauungsplan

„Riedwiesen, Teilgebiet VI“ (rechtskräftig: 16.11.2018)

- Gebietscharakter: Gewerbegebiet
- GRZ 0,8
- EFH max. 0,30 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße, hier ca. 430,40 m ü. NN
- GH max. 12 m, Flachdach
- offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

Befreiungen

- Geringfügige Überschreitung des Baufeldes durch das Hauptgebäude um ca. 6 m² im Südwesten
- 2 Sonnensegel teilweise außerhalb des Baufeldes
- Überschreitung GFZ um 1,8 %

Stellungnahme der Verwaltung

Die erforderlichen Befreiungen für das Hauptgebäude - Überschreitung der Baugrenze im Süden und die Überschreitung der GFZ – berühren keine nachbarschützenden Belange und sind als geringfügig zu bezeichnen. Die Überschreitungen ergeben sich u.a. dadurch, dass das nicht rechtwinklig verlaufende Baufeld mit einem rechtwinkligen Gebäude bebaut werden soll. Es wird vorgeschlagen, diesen Befreiungen zuzustimmen.

Die 2 Sonnensegel im Süden werden durch ihre leichte, stoffartige Konstruktion von der Verwaltung nicht als „schwere“ Gebäude beurteilt. Da diese Sonnensegel dauerhaft installiert werden sollen (länger als 3 Monate), können sie jedoch nicht als „fliegende Bauten“ gewertet werden, sie sind daher auch nicht verfahrensfrei und benötigen durch ihre Lage außerhalb der bebaubaren Baugrenzen eine Befreiung vom Bebauungsplan. Die 2 teilweise außerhalb des Baufeldes befindlichen Sonnensegel mit ihrer leichten Konstruktion führen aus Sicht der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen der Planungsgedanken des Bebauungsplans und auch zu keiner gestalterischen Einschränkung des Plangebiets. Es wird vorgeschlagen, diesen Befreiungen zuzustimmen.

Werbeanlagen am Gebäude wurden mit max. 3 qm Gesamtaußenmaß dargestellt und sind somit gemäß Punkt 2.5.2 zulässig. Der Mindestabstand von Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit 1,50 m wird in der vorliegenden Planung eingehalten. Die Ein- und Ausfahrt ist gemäß 2.2.6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen auf jeweils max. 6,50 m beschränkt und muss in der Ausführungsplanung und Ausführung entsprechend angepasst werden. Die im Bebauungsplan geforderte Begrünung mit Bäumen/Sträuchern nach Stellplatzanzahl bzw. Freiflächen wird im Freiflächenplan gemäß 2.5.6.1 dargestellt. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen zu. Hinsichtlich der Breiten der Zu- und Abfahrten muss der Bauherr diese nach den Vorgaben des Bebauungsplans anpassen.

Anlage:

Keltenschanze 5 - TA 26-01-2021