

Vorlage Nr.: 2-BV/204/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 11.03.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag der BCP Zeppelinstraße GmbH & Co.KG zur Errichtung von drei Gewerbegebäuden und eines Parkhauses in der Zeppelinstr. 22, Fl.Nr. 1731/3

Beratungsfolge:

Datum Gremium
23.03.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Die BCP Zeppelinstraße GmbH & Co.KG beantragt die Errichtung von drei Gewerbegebäuden und eines Parkhauses in der Zeppelinstr. 22, Fl.Nr. 1731/3.

Die drei Gewerbegebäude sind mit einer Wandhöhe von 15 m und 3 Geschossen geplant. An den Neubauten Nord und Süd sollen jeweils 1-geschossige Hallen mit Galeriegeschossen errichtet werden. Die Wandhöhe in diesen Bereichen soll 8,50 m (Süd) und 8,65 m (Nord) betragen. Auch der Neubau West ist im Erdgeschoss mit einem Galeriegeschoss geplant. Die Gebäude sollen Flächen für Produktion, Forschung, Büro und Lagerflächen (keine Logistik) enthalten. Die künftigen Mieter stehen derzeit noch nicht fest. Die Dächer der Gewerbebauten sind als begrünte Flachdächer geplant. Zudem sind auf den Dächern PV-Anlagen, Dachausgänge und andere Technikaufbauten vorgesehen. Die Wandhöhe erhöht sich durch die Dachaufbauten in diesen Bereichen auf maximal 17,5 m. Das Parkhaus, welches Platz für 311 KFZ-Stellplätze bieten soll, ist als Split-Level-Parkhaus mit 8 Halbebenen geplant. Die Halbebenen 7 und 8 sollen dabei als offene Parkdecks errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt im Bereich der 8. Halbebene 12,14 m, im Bereich der 7. Halbebene 10,77 m und 14,33 m im Bereich der Auf- und Abfahrten. Im Parkhaus werden alle Stellplätze mit Leerrohren für E-Ladesäulen ausgestattet. Zudem sind Ladestationen für 36 E-Bikes im Parkhaus vorgesehen. Aus Sicht der Verwaltung würde es sich daher anbieten, für die Versorgung der Ladestationen eine PV-Anlage auf dem Dach zu errichten. Hier wäre wohl nur eine Befreiung wegen der Überschreitung der GFZ notwendig. Die Seiten des Parkhauses sind offen gestaltet. Die Gesamtgrundfläche soll 10966,66 m² betragen. Nach der aktuellen Planung sind für die Nutzungen 273 KFZ-Stellplätze und 126 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Mit der geplanten Errichtung von insgesamt 369 KFZ- und 137 Fahrradstellplätzen ist der Stellplatznachweis erfüllt. Die KFZ-Stellplätze sollen im Parkhaus (311 Plätze), südlich vor dem Neubau West (16 Plätze), vor dem Neubau Süd (27 Plätze) und östlich vor dem Neubau Nord (15 Plätze) errichtet werden. 8 der Außenstellplätze sollen mit E-Ladesäulen ausgerüstet werden. Die Fahrradstellplätze sollen im Parkhaus (36 Plätze), vor dem Neubau West (21 Plätze), vor dem Neubau Süd (60 Plätze an Ost- und Westeingang) und vor dem Neubau Nord (20 Plätze) nachgewiesen werden. Im Bestand sind auf dem Grundstück 94 Bäume vorhanden. Für die Baumaßnahme müssen 11 Bäume gefällt werden. Gleichzeitig werden jedoch im Zuge der Neubebauung 69 Bäume neu gepflanzt. Hierfür werden auch Grünflächen erweitert. In den neuen und alten Grünflächen sollen Insektenhotels und Lebensräume für Fledermäuse integriert werden. Der Grünflächenanteil auf dem Grundstück soll nach Beendigung der Maßnahme bei 38 % liegen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 8000 m². Dabei wurden wie in anderen Fällen im Gewerbegebiet

die Flächen von begrünten Flachdächern zur Hälfte angerechnet. Die geplante GRZ der Gebäude soll 0,52 (0,67 mit Nebenanlagen, Zufahrten etc.), die geplante GFZ soll 1,35 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil C „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt einen Bauraum für Gebäude, einen Bauraum für Stellplätze und eine maximale Wandhöhe von 15 m fest. Diese kann ausnahmsweise durch Dachaufbauten untergeordneter Größe um maximal 2 m überschritten werden. Nach jedem 4. Stellplatz ist zudem ein Grünstreifen mit einer Breite von 2,5 m und einem standortgerechten Baum anzulegen. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums nach Norden und Nordosten durch die Hauptgebäude, sowie der Errichtung von Nebenanlagen (Stellplätze, Gastankstellflächen und Müllsammelstellen) im Osten, Süden und Norden des Grundstücks außerhalb des Bauraums. Außerdem werden Befreiungen wegen der Wandhöhenüberschreitung im Bereich der Dachaufbauten und wegen der fehlenden Gliederung der offenen Stellplätze durch Bäume beantragt. Des Weiteren ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Vorrichtungen für E-Ladesäulen an 50 offenen Stellplätzen notwendig.

Den Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitungen der Hauptgebäude und Nebenanlagen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die Befreiung nicht zu einer Baurechtsmehrung sondern zu einer Umverteilung des Baurechts auf dem Grundstück führt. Die GRZ und GFZ auf dem Grundstück ist genau wie der Grünflächenanteil eingehalten. Durch die Überschreitungen bei den Nebenanlagen können sinnvolle Erschließungssituationen der Gebäude (bspw. Fahrradstellplätze eingangsnah) angeboten werden.

Der Befreiung wegen der Wandhöhenüberschreitung in den Bereichen der Dachaufbauten kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden. Östlich der Lilienthalstraße wäre im Bereich zwischen Dieselstraße im Norden und Zeppelinstraße im Süden eine Bebauung mit einer Höhe von 17 m zulässig. Durch Dachaufbauten dürfte diese Höhe ausnahmsweise um 2 m überschritten werden. Dies ergäbe eine Gesamthöhe von 19 m. Die hier beantragte Höhe von 17,50 m im Bereich der Dachaufbauten fügt sich daher städtebaulich ein. Zudem werden die Dachaufbauten weit genug von der Fassade abgesetzt. Die Dachaufbauten nehmen jeweils nur zwischen 3,2 % und 7,2 % der jeweiligen Dachfläche ein.

Der Befreiung wegen der fehlenden Gliederung der Stellplätze kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Im Zuge der Maßnahme werden insgesamt 58 zusätzliche Bäume gepflanzt. Der Bauherr begründet die Befreiung damit, dass in den Stellplatzbereichen großflächige Tiefbaumaßnahmen notwendig wären, wenn die Bäume in Pflanzstreifen neben die Stellplätze gepflanzt werden sollen. Zudem seien die Bäume in den Grünflächen besser aufgehoben. Dieser Ansicht schließt sich die Verwaltung an.

Der Abweichung hinsichtlich der fehlenden Vorrichtungen für E-Ladesäulen in den offenen Stellplätzen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da mit 8 Ladesäulen im Außenbereich und 311 Stellplätzen mit Vorrichtungen im Parkhaus ausreichend Möglichkeiten zum Laden von E-Autos geschaffen werden. Eine zusätzliche Ausstattung aller offenen Stellplätze wäre aus Sicht der Verwaltung unverhältnismäßig, da auch mehr Stellplätze errichtet werden sollen als benötigt.

Da bisher keine künftigen Mieter feststehen, konnte auch noch kein Immissionsschutzgutachten eingereicht werden. Dieses wird vom Bebauungsplan gefordert und sollte spätestens zum Beginn der

jeweiligen Nutzung vorliegen. Das Parkdeck des Parkhauses sollte aus Verwaltungssicht überdacht und mit PV-Anlagen und/oder Dachbegrünung versehen werden. Das Einvernehmen zu eventuell notwendigen Befreiungen sollten aus Verwaltungssicht in Aussicht gestellt werden. Die Fassade der Auf- und Abfahrten des Parkhauses sind in der Planung nicht begrünt dargestellt. Gemäß Stellplatzsatzung sind 25 % der geschlossenen Fassade von mehrgeschossigen Parkhäusern zu begrünen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von drei Gewerbegebäuden und eines Parkhauses in der Zeppelinstr. 22, Fl.Nr. 1731/3 zu erteilen. Das Einvernehmen zur den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums nach Norden und Nordosten durch die Hauptgebäude, sowie der Errichtung von Nebenanlagen (Stellplätze, Gastankstellflächen und Müllsammelstellen) im Osten, Süden und Norden des Grundstücks außerhalb des Bauraums, der Überschreitung der Wandhöhe im Bereich der Dachaufbauten und der fehlenden Stellplatzgliederung wird erteilt. Der Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Vorrichtungen für E-Ladesäulen bei den offenen Stellplätzen wird zugestimmt. Das Parkdeck des Parkhauses sollte überdacht und mit PV-Anlagen und/oder Dachbegrünung versehen werden. Die eventuell notwendigen Befreiungen werden in Aussicht gestellt. Die Auf- und Abfahrten des Parkhauses sind gemäß Stellplatzsatzung zu begrünen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Übersichtsplan
Anlage 4	Freiflächenplan
Anlage 5	Dachaufsicht
Anlage 6	Ansichten