

Vorlage Nr.: 2-BV/215/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 26.05.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau eines Forschungsgebäudes mit Büro- und Labornutzung in der Boltzmannstraße 12, Fl.Nr. 1925

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
08.06.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Forschungsgebäudes mit Büro- und Labornutzung in der Boltzmannstraße 12, Fl.Nr. 1925.

Geplant ist, auf dem Baufeld des 2020 abgerissenen Gästehauses ein Forschungsgebäude zur Unterbringung von Büro- und Laborflächen in Holz-Hybrid-Bauweise zu errichten. Das Gebäude mit den Maßen 30 m x 40 m soll einen Innenhof, vier Vollgeschosse und ein fünftes, zurückgesetztes Technikgeschoss erhalten. Die Wandhöhe im 5-geschossigen Bereich (nach Westen) soll 20,625 m, im 4-geschossigen Bereich (Nordosten) liegt die Attikahöhe bei 16,2 m. Die nicht durch Gebäudetechnik verwendeten Dachflächen sollen mit einer Dachbegrünung versehen werden. Südlich des Gebäudes, nahe des Haupteingangs, sind ein Nebengebäude für die 20 Fahrradstellplätze und die Müllsammelstelle, sowie 4 KFZ-Stellplätze (davon einer barrierefrei) und eine Aufstellfläche für Gastanks geplant. Das Nebengebäude soll mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

Das Vorhaben soll im planungsrechtlichen Innenbereich realisiert werden. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit sind im vorliegenden Fall gegeben. Gemäß Masterplan Science City sind Gebäude entlang der Boltzmannstraße an eine Konturpräsenz (ähnlich einer Baulinie) mit einem Sollwert von 80 % anzubauen. Im vorliegenden Fall soll von dieser Konturpräsenz abgewichen werden. Der Abstand soll 20 m betragen. Zudem müssen für jedes Gebäude die zusätzlichen KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden. Ausnahmen hierfür sind nur für Gebäude zulässig, die der allgemeinen Nutzung dienen (bspw. Mensa), da hier bereits die Nutzer vor Ort sind. Hier wird eine Abweichung beantragt, da der Antragsteller nur 4 statt 18 KFZ-Stellplätze nachweisen will. Begründet wird dies damit, dass die Nutzer bereits auf dem Campus sind und damit kein zusätzlicher Bedarf entsteht. Zudem sollen stattdessen mehr Fahrradstellplätze nachgewiesen werden (20 statt 11).

Der Abweichung von der Konturpräsenz kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese nur daher kommt, dass im Bereich der Konturpräsenz eine Alleepflanzung, ein Gehweg, sowie verschiedene Spaten liegen. Um diese Gestaltung nicht negativ zu beeinflussen, ist die Einhaltung des Abstands sinnvoll.

Der Abweichung bzgl. der Stellplatzreduzierung von 18 auf 4 sollte aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden. Zum einen kann nicht auf Dauer sichergestellt werden, dass tatsächlich keine zusätzlichen Mitarbeiter das Gebäude nutzen, zum anderen wird bereits der Stellplatzbedarf vom Masterplan um 25 % reduziert. Daher sollten aus Sicht der Verwaltung die 18 Stellplätze hergestellt werden oder in einem zugeordneten Parkhaus nachgewiesen werden. Der Gesamtstellplatznachweis sollte entsprechend angepasst werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück (Boltzmannstraße 14) nicht eingehalten werden kann. Der Antragsteller hat bereits zugesagt, eine Abstandsflächenübernahmeerklärung einzureichen. Bisher ist dies noch nicht erfolgt. Vor Genehmigung sollte diese Erklärung vorliegen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben mit den genannten Einschränkungen zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Forschungsgebäudes mit Büro- und Labornutzung in der Boltzmannstraße 12, Fl.Nr. 1925. Der Abweichung vom Masterplan bzgl. der Konturpräsenz wird zugestimmt. Die Abweichung wegen der Errichtung von 4 statt 18 Stellplätzen wird nicht zugestimmt. Die Stellplätze sind entweder am Gebäude oder in einem zugeordneten Parkhaus nachzuweisen. Der Gesamtstellplatznachweis ist anzupassen. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung ist nachzureichen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

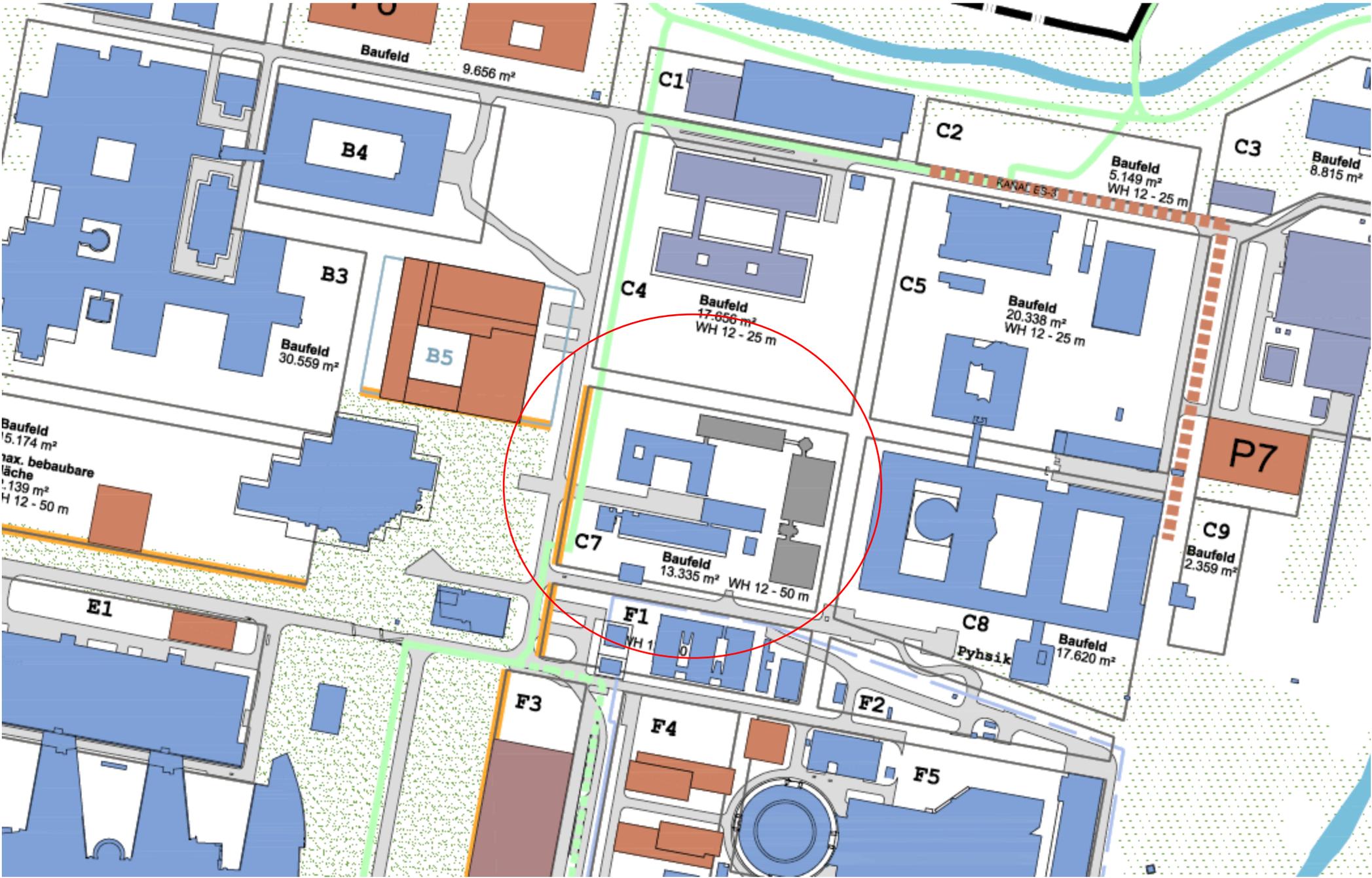
- | | |
|----------|-----------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | Masterplan |
| Anlage 3 | Freiflächenplan |
| Anlage 4 | Ansichten |



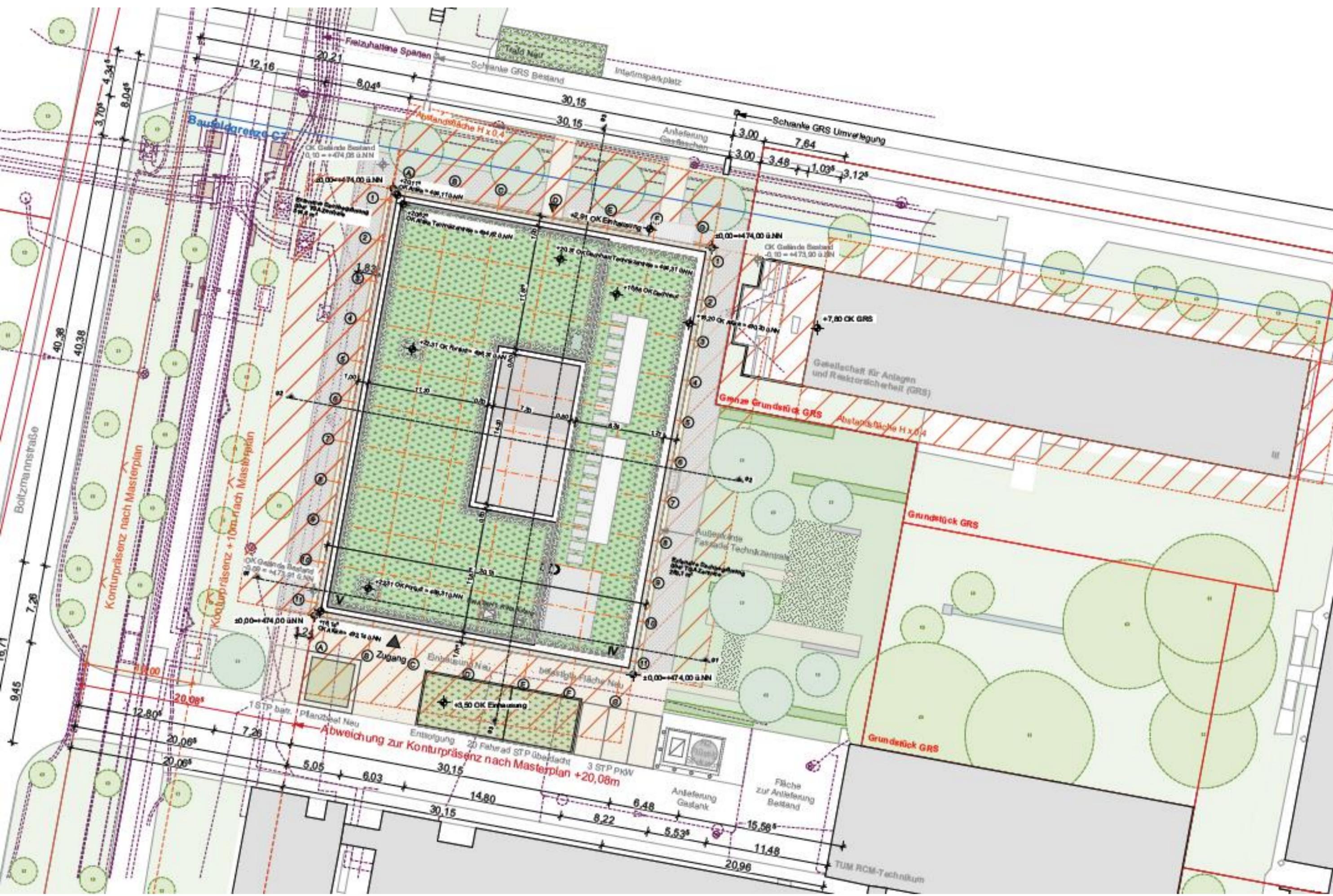
Erstellt am: 01.06.2021
Maßstab 1:2000



Masterplan



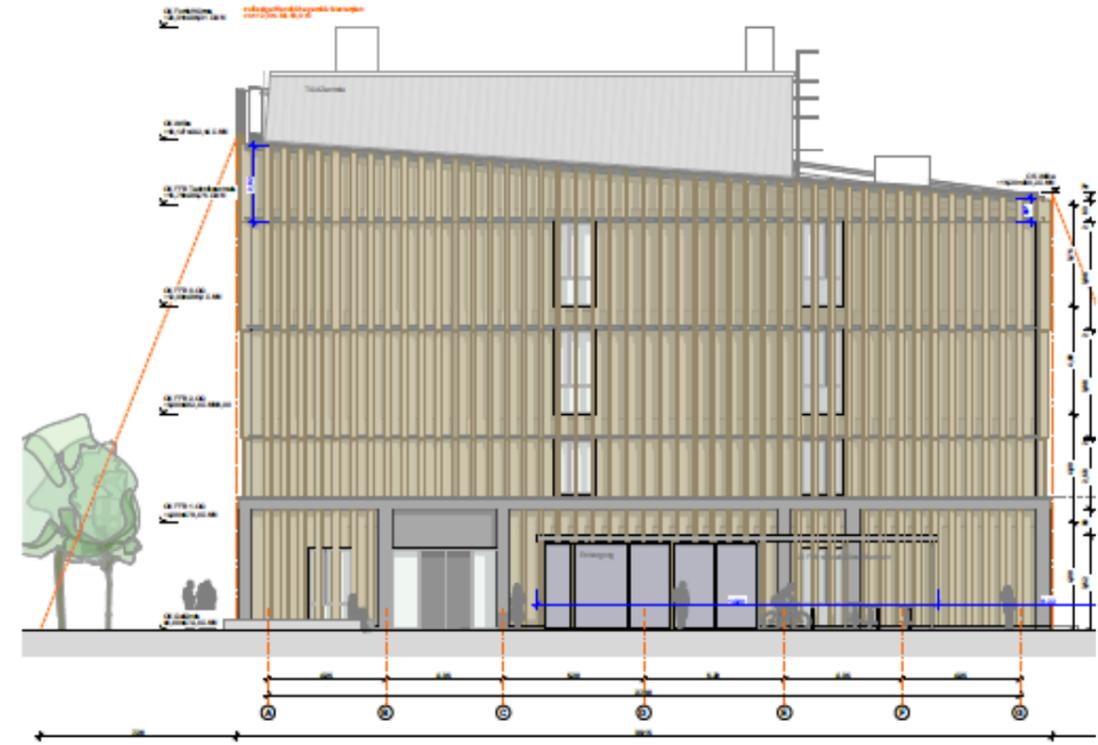
Freiflächenplan



Ansichten



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nord