

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/064/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 07.02.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau von drei Bürogebäuden mit Stellplätzen auf dem Grundstück Daimlerstraße 8, Flurstück Nr. 740/5 in Steinach

Die Antragstellerin möchte auf dem Gewerbebauplatz Nr. 740/5 in der Daimlerstraße im Gewerbegebiet Erlenhof II anstelle des ursprünglich geplanten Bürogebäudes nun drei Einzelgebäude mit einem umbauten Raum von rd. 2.900 m³ errichten, die um eine größere Teichanlage im Zentrum gruppiert werden. Die versetzte Grundfläche der Baukörper ist jeweils mit 11,30 m x 4,80 m / 5,30 m angegeben. Gemäß den eingereichten Bauvorlagen kann mit dieser Ausdehnung eine Hauptnutzfläche von insgesamt rd. 438 m² geschaffen werden. Die Traufhöhe beträgt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 299,00 bzw. 300,00 ü. NN, jeweils 6,18 m. Alle Gebäude werden in Holzskelettbauweise mit großem Glasanteil errichtet und mit einem extensiv begrünten Flachdach versehen. Für die Mitarbeiter und Besucher des Unternehmens sollen auf dem Baugrundstück 34 Stellplätze angelegt werden. Das Außenanlagenkonzept sieht, neben der Anlegung des bereits erwähnten Teiches, eine umfangreiche Bepflanzung sowie die Modellierung des nach Nordosten abfallenden Geländes vor.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt" aus dem Jahre 2005. Die Bestimmungen dieses Bauleitplanes sind nicht eingehalten, da die festgesetzte Bezugshöhe von 314,40 bei den Gebäuden 2 und 3 um 2,40 m auf 299,00 abgesenkt und beim Gebäude 3 um 1,40 m auf 300,00 reduziert werden soll. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind Veränderungen der Bezugshöhe jedoch nur um +/- 0,30 m möglich. Neben der Veränderung der Bezugshöhe sieht der Bauantrag bei dem Bürogebäude 2 auch eine Überschreitung der Baugrenze um rd. 3,70 m in nordöstlicher Richtung vor. Ferner soll auf die vorgeschriebene Anordnung der Stellplätze und Bäume (Gruppierung fünf Stellplätze und ein Baum) verzichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben und die geplanten Abweichungen von den bauleitplanerischen Festsetzungen. Die leichte Gebäudehülle aus Holz und Glas, die Ausführung der Dächer als begrüntes Flachdach, die vorgesehene Gebäudeanordnung sowie die dargestellten Außenanlagen fügen sich zu ei-

nem stimmigen Gesamtbild zusammen. Die Bebauung bildet zudem einen gelungenen Kontrast zu der übrigen Bebauung im Gewerbegebiet Erlenhof II. Der Höhenunterschied zu dem Pultdach des Wohn- und Geschäftshauses auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 740/6 (Daimlerstraße 10) und dem neuen Gebäude auf Flurstück Nr. 760/27 (Daimlerstraße 2) wird aufgrund der deutlichen Absenkung der EFH gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan allerdings etwas größer ausfallen. Hinsichtlich der beabsichtigten Stellplatzgruppierung bestehen ebenfalls keine Einwände, da das Außenanlagenkonzept die Anpflanzung von mehr Bäumen auf dem Gelände vorsieht als im Bebauungsplan gefordert und eine andere Anordnung aus praktikablen Gründen nicht sinnvoll wäre.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund vorgeschlagen, das Einvernehmen der Gemeinde zu dem Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

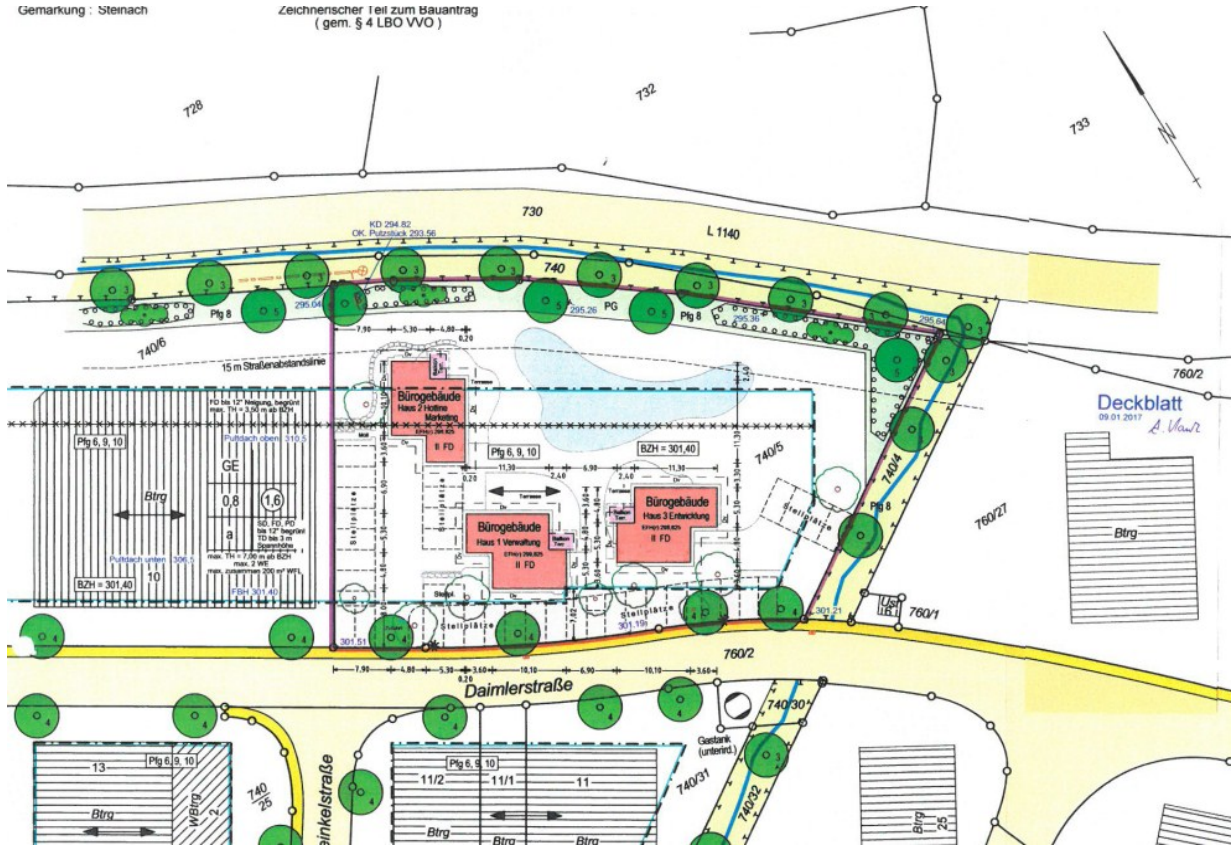
1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass

- die extensive Begrünung der Fachdächer und die Pflanzgebote bis zur baurechtlichen Abnahme ausgeführt werden;**
- die geplanten Stellplätze an der Daimlerstraße so ausgeführt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann;**
- als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Bäume gepflanzt werden;**
- die genaue Ausführung der geplanten Stützmauer entlang des öffentlichen Entwässerungsgrabens auf Flurstück Nr. 740 in Abstimmung mit dem Leiter des Gemeindebauhofes, Herrn Markus Albrecht, erfolgt.**

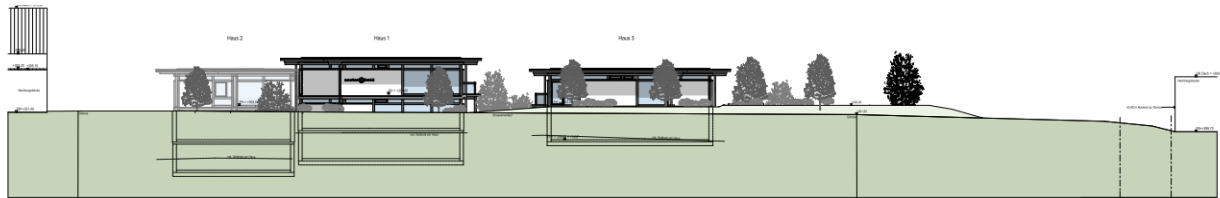
2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

Gemarkung : Steinach

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
(gem. § 4 LBO VVO)



Lageplanauszug



Ansicht von Südwesten



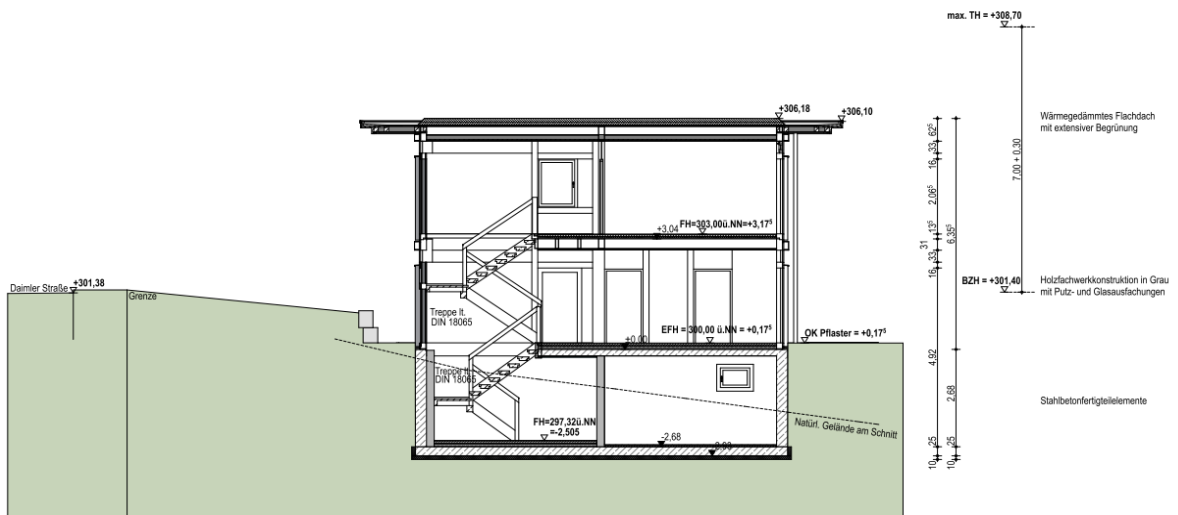
Ansicht von Nordwesten



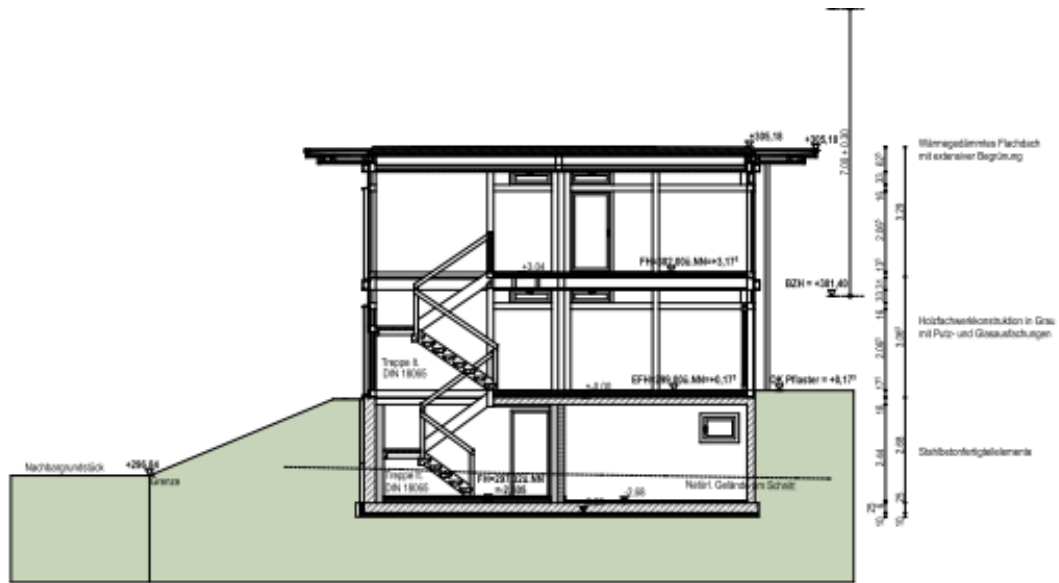
Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten

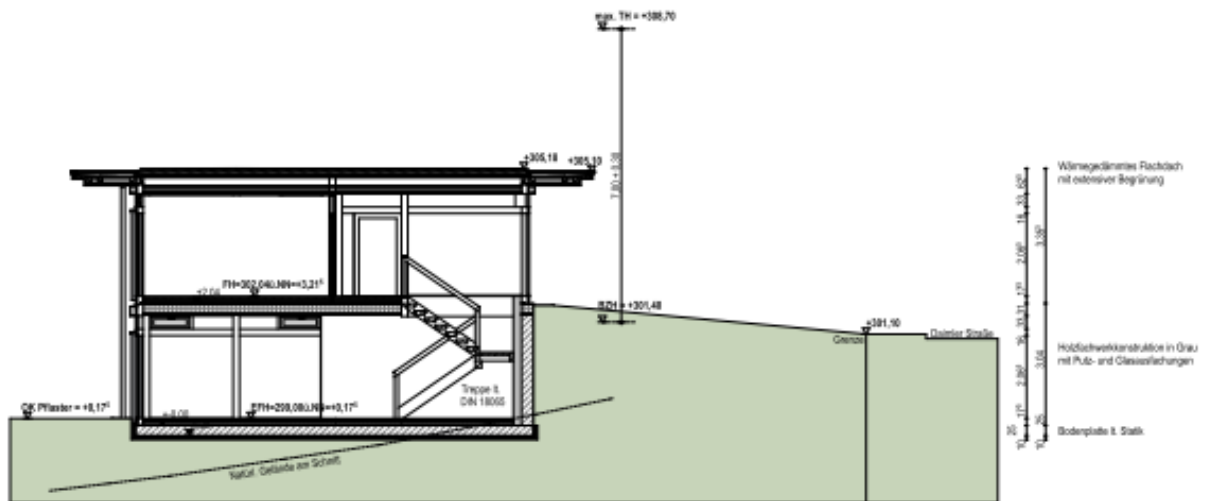


Schnitt Haus 1



Bewehrte Bodenplatte bzw. Stielen- und Einzelfundamente frostfrei auf tragfähigem Boden gegründet

Schnitt Haus 2



Bewehrte Bodenplatte bzw. Stielen- und Einzelfundamente frostfrei auf tragfähigem Boden gegründet

Schnitt Haus 3

Verteiler:

1 x Bauakte "Daimlerstraße 8"



Visualisierungen

Architekt: Eimar Dechmann

Sauter + Heid GmbH Softwareentwicklung Daimlerstrasse 8 in 73663 Berglen