

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/139/2022

Bebauungsplan Nr. E 232 – Weidenweg – hier: Bauplanungsrechtliche Zustimmung Bauvorhaben „Campus Weidenweg,, (AZ 2022-834-VV) und Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielsetzung

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	29.11.2022	Ö	Beschluss	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	06.12.2022	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	06.12.2022	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

63

I. Antrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen weiterzuentwickeln und dem Vollzug des Bebauungsplans Nr. E 232 – Weidenweg – zugrunde zu legen.
2. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. E 232 – Weidenweg – für das Bauvorhaben „Campus Weidenweg“ (AZ 2022-834-VV) i.S.d § 31 BauGB werden befürwortet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Mit dem Vorhaben wird eine langjährige Baulücke bzw. ein mindergenutztes gewerbliches Baugrundstück einer sinnvollen, dauerhaften baulichen Entwicklung zugeführt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird ein in unmittelbarer Nachbarschaft ansässiges und stark wachsendes Technologie-Unternehmen die Flächen nutzen werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant sind drei Baukörper in Holz-Hybrid-Bauweise, die im Wesentlichen Büroflächen vorsehen. Ergänzt wird das Nutzungskonzept noch um gastronomische Flächen. Stellplätze werden in einer Tiefgarage und oberirdisch errichtet. Durch ein ergänzendes Mobilitätskonzept, welches Car-Sharing vorsieht, wird der bauordnungsrechtliche Nachweis erbracht.

Die beiden südlichen Baukörper weisen 3 Geschosse mit einer Wandhöhe von 12,06 m auf; der dritte, nördliche Baukörper ist sechsgeschossig mit einer Wandhöhe von 23,30 m und markiert als Hochpunkt somit sowohl den südlichen Eingang zur bebauten Ortslage von Bruck als auch den Eingang zum Gewerbegebiet Weidenweg (Siehe Anlage 1).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 232 – Weidenweg –, welches durch ein 1. Deckblatt ergänzt wird. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Im Weiteren sind zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von maximal 8,00 Meter festgesetzt (Siehe Anlage 2).

Neben geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen (Tiefgarage) entspricht das Bauvorhaben insbesondere nicht den o.g. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Geschossigkeit, maximale Traufhöhe).

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der vorliegende Bebauungsvorschlag stellt aus Sicht der Verwaltung eine plausible Weiterentwicklung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Ziels zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen dar. Auch der Baukunstbeirat teilt in seiner Sitzung vom 22. September 2022 diese Auffassung, in dem er in seinem Gutachten ausdrücklich der „Volumetrie und Anordnung“ zustimmt.

Vor diesem Hintergrund können aus Sicht der Verwaltung die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. E 232 – Weidenweg – für das Bauvorhaben „Campus Weidenweg“ (AZ 2022-834-VV) i.S.d § 31 BauGB unter der Maßgabe befürwortet werden, dass

- die Gebäude mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden und
- die Dachflächen flächendeckend mit Photovoltaik-Anlagen genutzt werden, sofern diese nicht als Dachgarten genutzt werden.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
 ja, negativ*
 nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja*
 nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk

sind nicht vorhanden

Anlagen:

1. Lageplan mit Dachaufsicht, Freiflächen und Ansichten
2. Bebauungsplan Nr. Nr. E 232 – Weidenweg – (Auszug)

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang