

Gemeinderatsdrucksache 212/2019 öffentlich	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Sigrid Lunowa
Aktenzeichen:	632.6 01.10.2019



Bauantrag: Neubau einer Gewerbehalle; Tübinger Straße 113

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	15.10.2019	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt die Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung seiner neuen Gewerbehalle für einen Zimmereibetrieb. Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan "Taubenäcker 1. Erweiterung".

Das Vorhaben wurde bereits durch die Baurechtsbehörde mit den Fachehörden abgestimmt und zusammen mit dem Bauherrn modifiziert, noch fehlt die abschließende Stellungnahme des Brandschutzes, aber erhebliche Änderungen werden nicht erwartet.

Planungsrechtlich jedoch bleiben immer noch zwei Punkte offen. Durch die notwendige Kranbahn im Gebäude braucht der Betrieb darunter eine Mindesthöhe von 6 m unter dem Haken und zwischen Kranbahn und den Satteldachbindern ebenfalls noch einmal einen Mindestabstand. In der Summe ergeben sich eine Traufhöhe von 8,26 m, die die Vorgabe des Bebauungsplans um 2,26 m überschreitet und eine Firsthöhe von 9,60 m, die der Bebauungsplan auf 9 m festlegt.

Das bedeutet, dass das Gebäude deutlich höher wird, als es der Bebauungsplan zulässt. Allerdings ist dies dem Umstand geschuldet, dass bei den Überlegungen zu dem noch nicht beschlossenen Plan, die Mindesthöhen seitens des Bauherrn nicht thematisiert worden waren. Andernfalls wäre es ein Leichtes gewesen, eine andere Wand- und Traufhöhe festzusetzen. Da die Festsetzungen jedoch jetzt so sind, bleibt lediglich das Instrument der Befreiung von diesen beiden Vorschriften nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

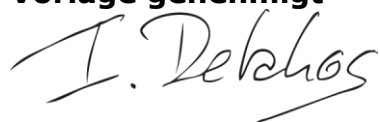
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes von 3 Baugrundstücken und der Intention, den Bauherren ihre Gewerbeansiedlung zu ermöglichen, sind die Abweichung städtebaulich vertretbar. Die sehr deutliche Überschreitung von 2,26 m führt nicht dazu, dass die Grundzüge der Planung berührt sind, ist jedoch sehr nah an der Grenze dazu. Das Positive ist, dass dadurch keinerlei nachbarschützenden Belange tangiert werden. Also ist in Summe gesehen, die Befreiung innerhalb der gesetzlichen Parameter. Daher empfiehlt die Verwaltung dem Gremium, die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Delakos', written in a cursive style.

Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansicht Northwest Südost

Anlage 3: Südwest Nordost