

Bebauungsplan Nr. 172

„Lantenbach - Sonnenweg“, 2. vereinfachte Änderung

Begründung

1. Anlass und Verfahren

Die Stadt hat in den Jahren 1995/1996 das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 172 betrieben, der die Optimierung des Betriebsstandortes der Fa. ABUS-Kransysteme GmbH in Lantenbach zum Ziel hatte. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes waren zum einen die Neuführung des Sonnenweges, um die Durchschneidung des Firmenareals durch eine öffentliche Straße zu beseitigen und zum anderen die Festsetzung eines Gewerbegebietes nördlich und südlich des alten Sonnenweges, das als Puffer zwischen den Produktionshallen westlich und den Wohngebäuden östlich Standort für ein neues Verwaltungszentrum sein sollte.

Die Neuführung des Sonnenweges ist seinerzeit realisiert worden; der Bau eines Verwaltungsgebäudes bisher nicht. Nun jedoch beabsichtigt die Firma ABUS Kransysteme GmbH ein Verwaltungsgebäude nördlich des alten Sonnenweges, der als betriebsinterne Verkehrsfläche fortbesteht, zu errichten und die bisherigen kleineren Verwaltungsgebäude aufzugeben.

Während die bisherigen Überlegungen von einem 3-geschossigen Baukörper mit Satteldach ausgingen und eine entsprechende Fassadenhöhe von 11,00 m festgesetzt war, ist nun ein 3-geschossiges Gebäude mit einem zurückliegenden 4. Geschoss und Flachdach vorgesehen. Mit der als Staffelgeschoss wirkenden obersten Büroebene überschreitet das Verwaltungsgebäude die festgesetzte, zulässige Fassadenhöhe von 11,00 m. Das flachgeneigte Dach weist einen Überstand auf, der nach bisherigen Festsetzungen nicht zulässig ist.

Da das Konzept für ein neues Verwaltungsgebäude eine gute Lösung darstellt und die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes vertretbar sind, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 28.06.2005 den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs hat in der Zeit vom 13.07.2005 bis 15.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 30.08.2005 empfohlen, für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 „Lantenbach – Sonnenweg“ den Satzungsbeschluss zu fassen.

2. Planungsinhalt

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe modifiziert und die Festsetzung, nach der auskragende Flachdächer unzulässig sind, aufgegeben.

Das neu konzipierte Verwaltungsgebäude fügt sich mit einer Länge von ca. 76,00 m und einer Gebäudetiefe von gut 15,00 m in die festgesetzten überbaubaren Flächen ein. Der Bau ist durch Eingangsbereich und Seitenflügel gegliedert. Er besitzt 5 Ebenen, wobei das Untergeschoss mit Archiv und untergeordneten Büroräumen nur geringfügig auf der Talseite aus dem Gelände herausragt. Das Dachgeschoss ist auf der Vorderseite und den beiden kurzen Seiten gegenüber dem 2. OG. um 1,50 – 1,70 m zurückversetzt. Insoweit geht von dem Gebäude die Wirkung eines 3-geschossigen Baukörpers mit Staffelgeschoss aus.

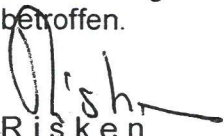
Die festgesetzte Fassadenhöhe wird mit dem Dachgeschoss überschritten. Einschl. des flachgeneigten Daches weist der Verwaltungsneubau eine max. Höhe von ca. 14,80 m auf. Diese Höhe ist allerdings unmittelbar an der talseitigen Fassade gemessen, während die tatsächliche Ansicht nur eine Höhe von ca. 13,70 m aufweist. Die früheren Konzepte für ein Verwaltungsgebäude sahen ein 38°-Satteldach mit Dachaufbauten bis zu 3/5 der Trauflänge vor, um auch das Dachgeschoss für Büro- und Konferenzräume nutzen zu können.

Insoweit könnte aufgrund dieser alten Festsetzungen zulässiger Weise auch ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 17,00 m entstehen, das aufgrund von zahlreichen Aufbauten im Dachgeschoss ebenfalls den Eindruck eines Baues mit 4 Nutzungsebenen vermittelt.

Die Stadt ist der Auffassung, dass der nun vorliegende Entwurf eines Verwaltungsgebäudes gegenüber einem Bau mit geneigtem Dach die bessere Lösung darstellt. Aufgrund der Gebäudeabmessungen und der Nutzungsart ist das zurückgesetzte, in Material und Farbe von der Putzfassade abgesetzte Dachgeschoss, mit einem leicht nach innen geneigten Flachdach eine klare und richtige Lösung, zumal dieses Dach als Gründach ausgebildet werden soll. Somit soll die bisher festgesetzte Fassadenhöhe durch eine max. Gebäudehöhe von 15,00 m ersetzt werden. Da das Dach konstruktions- und gestaltungsbedingt einen Überstand von ca. 0,50 m aufweist, ist auch die Gestaltungsfestsetzung zu modifizieren, nach der nur bei Überdachungen und Laderampen auskragende Flachdächer zulässig sind. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 beinhaltet, diese Gestaltungsfestsetzungen ersatzlos zu streichen.

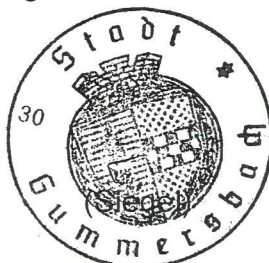
Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 172 „Lantenbach – Sonnenweg“ bleiben unverändert bestehen.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der baulichen Planung nicht berührt. Ebenso wird die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorbereitet oder begründet. Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.


Risken
Planungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 beschlossen, die vorstehende Begründung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 „Lantenbach – Sonnenweg“ beizufügen.


Bürgermeister




Stadtverordneter