



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/1196/2018</b>		Datum: 21.12.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02625-18/Be	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim (I.BA)"</b>			
Gremienweg:			
15.01.2019	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

### Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim (I.BA)" zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2BauGB):

- Überschreitung der Baugrenze um 6,0 m in der Tiefe und ca. 15,5 m / ca. 28,0 m in der Breite (UG bis 1. OG);
- Überschreitung der Baugrenze mit einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> durch den Hochbau (ab 2.OG);
- Überbauung des 6,0 m breiten Geländestreifens (Stellplatzfläche) auf einer Breite von ca. 15,5 m / ca. 28,0 m durch das Untergeschoss (Tiefgarage) sowie ergänzende überirdische Bauteile.

<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau einer Konzernzentrale (18-geschossiges Bürogebäude)						
<b>Grundstück/Straße</b>	Maria Trost						
<b>Gemarkung</b>	Kesselheim						
<b>Flur</b>	2						
<b>Flurstück</b>	102/18	134/5	133/1	133/26	29/110		

### Begründung:

Antragsgegenstand ist der Neubau eines 18-geschossigen Bürogebäudes mit Untergeschoss, in dem sich eine Tiefgarage befindet, und Technikgeschoss.

Das Vorhaben liegt zum größten Teil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 "Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim (I.BA)" "Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim (I.BA)", für den die BauNVO 1977 gilt. Ein Teilbereich des UG – 1.OG (dreiecksförmiger Teilbereich, ca. 65 m<sup>2</sup>) befindet sich in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich.

Der o.g. dreiecksförmige Teilbereich des Gebäudes, welcher außerhalb des Bebauungsplanes liegt, nimmt (zum größten Teil) das städtische Grundstück Flurstück 29/110 in Anspruch. Hierbei handelt es sich um eine derzeit noch gewidmete öffentliche Verkehrsfläche. Nach Auskunft des Tiefbauamtes wird das erforderliche straßenrechtliche Verfahren zur Einziehung dieser öffentlichen Verkehrsfläche zeitnah eingeleitet. Es wird darauf hingewiesen, dass der in Rede stehende Teilbereich dieser öffentlichen Verkehrsfläche nur der Erschließung von Grundstücken dient, welche sich im Eigentum der Antragstellerin befinden.

Festgesetzt ist:

1. **GI**: durch den Bauvorbescheid Az.: 02686-17 vom 14.12.2017 wurde bereits die Zulässigkeit des Vorhabens (Bürogebäude im festgesetzten GI) im Rahmen einer Befreiung beschieden.
2. **BMZ 9,0**: erfüllt
3. **GRZ 0,7**: nach falscher BauNVO berechnet. Wert wird aber eingehalten.
4. **Baugrenze mit offener Bauweise**: Das Vorhaben ist an einem anderen Standort und größer als im Antrag auf Bauvorbescheid dargestellt geplant (sowohl in Bezug auf die Anzahl der Geschosse, Höhe, Volumen sowie Größe des Baugrundstücks). Im Bereich des Gebäudes Maria Trost 27 wird die Baugrenze überschritten. Des Weiteren wird ein 6,0 m breiter Geländestreifen (Stellplatzfläche) in Anspruch genommen. Hierfür sind Befreiungen erforderlich.

Das Gebäude Maria Trost 27 hat der Antragsteller ausweislich des vorgelegten Notarvertrages gekauft. Nachbarliche Interessen stehen den Befreiungen daher tatsächlich nicht entgegen.

Die Befreiungen sind nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich.

#### **Anlage/n:**

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 22
- Katasteramtlicher Lageplan
- Schnittzeichnung
- Visualisierungen

#### **Historie:**