Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 21.07.2022

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2022/60/654

TOP 6

BA 351/22 - Sonderbau: Neubau Technicalcenter und Verwaltungsgebäude, Zeppelinstraße 12

Sachverhalt:

Mit am 13.06.2022 vollständig eingegangenem Bauantrag wird der Neubau eines Technicalcenters und eines Verwaltungsgebäudes in der Zeppelinstraße 12 beantragt. Bei dem Technicalcenter handelt es sich um einen eingeschossigen Flachdachbau im östlichen Bereich des Baugrundstücks. Das westlich gelegene Verwaltungsgebäude soll insgesamt fünf Geschosse und ein Flachdach erhalten. Darüber hinaus ist unter dem Verwaltungsgebäude eine Tiefgarage vorgesehen. Durch die beiden Neubauten entsteht eine Gewerbe- bzw. Bürofläche von insgesamt ca. 4.350 m². Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage des Verwaltungsgebäudes und im Übrigen oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen.

Rechtliche Würdigung:

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 13.10.2012 rechtsgültigen einfachen Bebauungsplans „Ursulasried-Nord". Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 30 und § 34 BauGB. Die Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung muss die Erschließung gesichert sein.

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) fest und enthält darüber hinaus detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung auf den Baugrundstücken.

Die beiden Neubauvorhaben halten alle Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes ein, so dass es im Übrigen auf das „Einfügen" nach § 34 BauGB ankommt.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Die nähere bauliche Umgebung stellt sich sehr heterogen bezüglich der Körnigkeit und der Bauhöhen dar. Nördlich der Zeppelinstraße bestehen bislang im östlichen Bereich des Gewerbegebiets großflächige, bis zu ca. 10,7 m hohe Hallenbauten in abweichender Bauweise, jeweils umgeben von Verkehrsflächen. In südöstlicher Richtung gegenüberliegend besteht ein ca. 17,9 m hohes Bürogebäude, das den Straßenraum prägt. In südwestlicher Richtung grenzt ein kleinteiliges Gewerbegebiet mit niedrigeren Bauten an, dessen Bebauung aber teilweise von der Zeppelinstraße zurückversetzt über einen Stichweg erschlossen wird.

Das neu beantragte Bürogebäude überragt die Nachbarbebauungen mit seinen 20,4 m damit um ca. 2,5 m. Die geplante Gebäudehöhe ist potenziell geeignet, in Zukunft eine Nachverdichtung im Gewerbegebiet auszulösen. Dies erscheint im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans als durchaus vertretbar. Die Begründung zum Bebauungsplan benennt hierbei explizit den „in den letzten Jahren chronisch größer werdenden Mangel an verfügbaren, lagegünstigen Gewerbeflächen". Hinsichtlich der Bauweise, der überbauten Grundstücksfläche und seiner Baumasse fügen sich die beiden Neubauten in die nähere Umgebung ein.

Die Grundzüge der Planung, nachbarliche Interessen und öffentliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt, so dass die Verwaltung vorschlägt, dem Vorhaben planungsrechtlich zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Anlagen:
Präsentationsunterlagen