

2023/0225/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## Neubau Container-Büro-Gebäude, Technologiepark 5, Gemarkung Homburg

| Beratungsfolge                          | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|---|--------------------------|-------|
| Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung) | 04.05.2023               | Ö     |

### Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB samt den Befreiungen wird erteilt.

### Sachverhalt

Der Gemeinde liegen Pläne zum Neubau von Container Bürogebäude im Technologiepark 5 (Firmengelände MiP Pharma GmbH) vor. Die Bürogebäude werden zeitlich begrenzt aufgestellt und stellen somit eine Übergangslösung dar.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Die Firma MiP beabsichtigt auf dem Grundstück Technologiepark 5, Flur 1673/10, in direkter Nähe zum MiP Produktionsgebäude die Verwaltung anzusiedeln. Hierzu soll ein Verwaltungsgebäude in kürzester Zeit errichtet werden, um dort bis zum Ausbau bzw. der Erweiterung des aktuellen Gebäudes die Verwaltungsmitarbeiter unterzubringen. Dazu hat der Bauherr eine moderne Containerbauweise gewählt um dem Thema Zeitdruck und der Interimslösung, für einige Jahre, Rechnung zu tragen. Das Verwaltungsgebäude wird entweder über Streifenfundamente oder eine Bohrpfahlgründung innerhalb des Baufensters nach dem Bebauungsplan gegründet und aufgestellt werden.

Das neue Objekt soll sowohl von der Verkehrs-, als auch von der Medien-Anbindung an das bestehende Hauptgebäude gekoppelt werden (kein neuer Hausanschluss). Dadurch wird die Zufahrt über den bereits vorhandenen Pförtner laufen und das neue Gelände somit keine eigene Zufahrt bekommen (außer der Feuerwehrezufahrt). Die ankommenden Fahrzeuge und Personen melden sich am Pförtner an und werden dann über die bestehende Parkpalette zum Verwaltungsgebäude geleitet. Daher werden die neuen Parkplätze auch in der Achse der bestehenden Parkplatzpalette verlängert. Dies geschieht ebenso, um das Thema „Parken“ in den Hintergrund, hinter einem Grünfilter durch die Pflanzmaßnahmen, zu verschieben. Durch die Erschließung des Grundstücks bzw. über den bestehenden Pförtner und die bestehende Parkpalette ergibt sich der erste Befreiungsantrag, da für diese bauliche Planung die Maßnahmenfläche M2 im Flurstück 1673/11 zum Teil überbaut wird (siehe dazu Antrag 1 mit Begründung; siehe Lageplan links oben). Wir bieten daher an, für die überbaute

Fläche über 1673/11 eine parallel verschobene Ersatz-Pflanzfläche auszubilden und intensiv zu begrünen bzw. auszulösen oder notfalls nur die Fahrspur über diese Fläche laufen zu lassen, die nötigen Parkplätze rechts und links davon wegzulassen und diese weiter nach hinten zu verschieben. Da das Gebäude in Containerbauweise laut Hersteller keine herkömmliche hohe Attika zulässt, hat das Dach nicht die technischen Voraussetzungen für eine Begrünung.

Hieraus resultiert der zweite Befreiungsantrag hinsichtlich der Maßnahmenfläche M5 -> Begrünung der Dachflächen (siehe Antrag 2 mit Begründung). Für die entfallende Dachbegrünung bieten wir an, um das Gebäude, trotz der Interimslösung und somit zeitlichen Begrenzung, die umlaufenden Flächen intensiv zu begrünen und nach Pflanzplan zu bepflanzen (siehe erste Vorschläge im Lageplan um das Gebäude herum dargestellt).“

#### Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Technologiepark Zweibrücke Strasse II. Bauabschnitt, 1. Teilbereich, Abschnitt A“ vom 29.03.2008. Das Bürogebäude liegt innerhalb des festgesetzten Baufensters (blaue gestrichelte Linie im Lageplan). Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, darunter max. drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 2,4, werden eingehalten.

Von der Festsetzung der Dachbegrünung kann in diesem Fall befreit werden, da es sich bei den Containeranlagen um eine zeitlich begrenzte Lösung handelt. Zudem sind die Container für eine Dachbegrünung technisch nicht ausgelegt.

Von der Festsetzung der der Maßnahmenfläche M5 kann ebenfalls befreit werden, da ein Ausgleich von alternativen Flächenausweisungen in der direkten Nachbarschaft erfolgt. Die ausführliche Befreiungsbegründung sind in den Befreiungsanträgen nachzulesen.

Das Einvernehmen bezüglich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird seitens der Abteilung Stadtplanung empfohlen.

#### Finanzielle Auswirkungen

Keine

#### Anlage/n

- 3 Bauantrag Container Gebäude Plan 1 (öffentlich)
- 4 Bauantrag Container Gebäude Plan 2 (öffentlich)
- 5 Bauantrag Container Gebäude Plan 3 (öffentlich)
- 6 Flurkarte Homburg (öffentlich)
- 7 Liegenschaftsplan mit Eintragung (öffentlich)
- 8 Antrag\_auf\_Abweichung 1 (öffentlich)
- 9 Antrag\_auf\_Abweichung 2 (öffentlich)