



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage, Reisholzer Werftstraße 68 - Neubau Multi-User Gewerbepark mit Verkehrs- und Freianlagen

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 9	04.11.2022	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiung von den Baugrenzen, der B.f.G-Flächen und der Grünflächen in dem in der Sachdarstellung dargestellten Umfang.

### Sachdarstellung:

Das ca. 64.000m<sup>2</sup> große Gesamtareal ist planungsrechtlich in zwei Bereich unterteilt. Der südliche, ca. 40.000m<sup>2</sup> große Teil des Grundstückes liegt im unbeplanten Innenbereich. Eine Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB. Die restlichen ca. 24.000m<sup>2</sup> liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5870/09, der ein Industriegebiet (GI), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,7 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festsetzt. Dieser Bebauungsplan wird durchschnitten von dem Bebauungsplan 5870/15, der für einen Teil der Fläche eine Fläche für den Gemeinbedarf (B.f.G.) festsetzt. Entlang der Münchener Straße und entlang der B.f.G.- Fläche wird jeweils ein ca. 15 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Zudem sind Baugrenzen festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 5870/020 "D.Port / Reisholzer Hafen".

Geplant ist auf dem ehemaligen Gelände der deutschen Bundespost die Errichtung eines Gewerbeparks mit 32.000m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche als campusartiges Ensemble. Von der Mitte weg entwickelt sich der neue Gewerbepark strahlenförmig nach Norden

und Westen. Es werden Hallen in unterschiedlichen Größen geplant. Vor den Hallen werden durchlaufend ein- bis dreigeschossige Kopfbauten zur Nutzung als Büro- und Verwaltungsflächen vorgesetzt. Das fünfgeschossige Bestandsgebäude mit Büronutzung soll revitalisiert und in die Neubebauung eingebunden werden. Ziel ist ein flexibles Mischnutzungskonzept für Produktionseinheiten und Handwerksbetriebe sowie Gewerbebetriebe aller Art, Lager und urbane Logistik (sog. "Last Mile Delivery"). Die Erschließung soll über die beiden bestehenden Stichstraßen von der Reisholzer Werftstraße aus erfolgen. Diese erhalten auf dem Gelände einen Ringschluss.

Das Gelände ist heute überwiegend versiegelt. Die ehemaligen Gebäude der Post stehen leer.

### **Begründung:**

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebietes und in einem als faktisches Industriegebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB eingestuftem Bereich. Somit ist die Art der Nutzung überwiegend beschränkt auf Betriebe, die in anderen Gebieten unzulässig wären. Da das nördlich der Münchener Straße gelegene Wohngebiet und die östlich angrenzenden Büro- und Verwaltungsnutzungen störungsempfindlich gegenüber Lärmbelastigung und Luftverunreinigung sind, werden erheblich störungsrelevante Betriebe im Gewerbepark möglichst ausgeschlossen. Trotz dieser Einschränkung sollen die Einheiten nur an Nutzungen vergeben werden, die im GI-Gebiet zulässig sind. Die vorgebauten Büros und Verwaltungsflächen werden fast ausschließlich an die jeweiligen Mieter vergeben, sodass in einem Gebäude Produktions- und notwendige Verwaltungsflächen optimiert genutzt werden können.

An der festgesetzten B.f.G.- Fläche besteht seitens der Deutschen Post kein Bedarf mehr. Anderweitige Nutzungsansprüche für diese Gemeinbedarfsfläche werden auf Grund ihrer geringen Größe und ihres Zuschnittes ebenfalls nicht gesehen. Das umliegende Planungsrecht setzt ausschließlich GI-Flächen fest. Die Befreiung ermöglicht eine zusammenhängende Nutzung mit den umliegenden Grundstücken unter Beachtung der dortigen Festsetzungen.

Die Anordnung der Gebäude und die Ausnutzung des Grundstücks im Zusammenhang mit der Verkehrs- und Freiflächenplanung erscheint sinnvoll. Die Planung überschreitet die Grenzen des GI-Gebiets nicht, auch werden die Ziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 5870/020 "D.Port / Reisholzer Hafen" durch die Planung nicht gefährdet. Für die Überschreitung der Baugrenzen kann einer Befreiung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Auch kann eine Zustimmung zu einer Befreiung von den Festsetzungen der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen erteilt werden. Durch die Anordnung der Baukörper können die Baugrenzen und der 15 m breite Grünstreifen entlang der B.f.G. - Fläche mitten auf dem Grundstück nicht eingehalten werden. Die so in Anspruch genommene Fläche umfasst in etwa 4.450 m<sup>2</sup>. Dieser Flächenanteil wird entsprechend an anderer Stelle im Vorhabengrundstück ersetzt. So sind circa 2.650 m<sup>2</sup> an Pflanzbeeten vor Fassaden und circa 1.900 m<sup>2</sup> größere Grünflächen mit Baumbestand geplant. Der Nachweis für diese „Ersatzflächen“ erfolgt durch den Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages. Zudem ist eine Dachbegrünung als Biodiversitätsdach mit hoher ökologischer Wertigkeit geplant. Der Vorhabenträger gibt an, die DGNB-Gold-Zertifizierung erreichen zu wollen, was sich neben der ökologischen Bauweise auch im Grünflächenanteil und in der

Aufenthaltsqualität niederschlägt. Der Grünstreifen an der Münchener Straße wird in Teilen erhalten, soll aber auch als Feuerwehrumfahrt und für Stellplätze dienen.

**Nachrichtlich:**

Für das Vorhaben müssen 60 satzungsgeschützte Bäume gefällt werden. Ersatzpflanzungen werden auf dem Vorhabengrundstück realisiert.

Ein Immissionsschutz- und Verkehrsgutachten wird im Bauantragsverfahren eingereicht.

**Anlagen:**

Katasterauszug

B-Pläne

Lageplan

Luftbild

Freiflächenplan

Schnitte

Perspektive