

# Beschlussvorlage der Stadt Treuen

Vorlage Nr.: BV/2023/539

<b>Fachbereich:</b>	<b>Bau - Stadtentwicklung - Ordnungsangelegenheiten</b>	<b>Datum:</b>	<b>17.02.2023</b>
<b>Bearbeiter:</b>	<b>Birgit Gündel /</b>		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsergebnis
Technischer Ausschuss	07.03.2023	öffentlich	Zurückstellung
Technischer Ausschuss	18.04.2023	öffentlich	

## **Betreff**

### **Bauleitplanung TG III**

**Beschluss zum Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des B-Plans "Goldene Höhe - TG III" für Bauvorhaben "Erweiterung Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Parkhaus mit Außenanlagen", Herlasgrüner Straße 78 in Treuen, Fl.-St. 715/8 Gemarkung Hartmannsgrün**

## **Sach- und Rechtslage:**

Auf dem Grundstück Fl.-St. 715/8 Gemarkung Hartmannsgrün möchte die GOLDBECK Immobilien GmbH das bestehende Büro- und Verwaltungsgebäude erweitern und außerdem einen Neubau eines Parkhauses errichten.

Einhergehend mit dem Bauantrag sind Anträge auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Festsetzungen des B-Plans Gewerbegebiet „Goldene Höhe – TG III“ gestellt.

Es handelt sich hierbei 1.) um den Antrag auf Überschreitung der zulässigen Baugrenzen und Unterschreitung der Grenze der Anbauverbotszone, 2.) der Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage (maximale Wandhöhe) und 3.) dem Antrag auf Genehmigung einer Werbeanlage auf dem nördlichen Parkhaus (über Ebene 9).

Die Erweiterung ergibt sich aus der Konzentration der Planungs- und Konstruktionsbereiche aus verschiedenen Niederlassungen am Standort Treuen. Dabei sollen auch attraktive Räume als eine Art Campus geschaffen werden, die ebenso als Repräsentationsorte dienen.

zu 1.)

Der Antrag auf Überschreitung der zulässigen Baugrenzen und der Überschreitung der Grenze der Anbauverbotszone wird wie folgt begründet:

Die Einordnung des Bestandsgebäudes und die damit erfolgte Überschreitung der Baugrenzen ist seinerzeit der optimierten Gebäudeanordnung und der Option einer Erweiterung geschuldet gewesen. Bei dieser Erweiterung und dem Parkhaus wird nun die nördliche Gebäudegrenze des Bestands fortgesetzt, folglich ergibt sich wieder eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze. Die Anbauverbotszone der S299 bleibt ebenfalls weitestgehend unberührt und wird nur in Teilbereichen des Büros und des Parkhauses geringfügig unterschritten ( $a < 0,50\text{m}$ ). Seitens GOLDBECK wurde dies mit dem LASuV Plauen, Herrn Petzold, am 20.01.2023 abgestimmt.

zu 2.)

Die Anzahl der unterzubringenden Arbeitsplätze im Bürogebäude erfordert ein zusätzliches 3. Obergeschoss. Da die Fußbodenhöhen in der Erweiterung dem Bestand angeglichen sein

müssen, ergibt sich daraus eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe um 1,30 m. Die Technikeinhausungen bleiben jedoch in den Festsetzungen des B-Plans. Auch für das Parkhaus ergibt sich durch den PKW- Stellplatzbedarf eine Höhenüberschreitung von ca. 1,15 m. Die Attika des Parkhauses bleibt aber unter der des Bürogebäudes.

zu 3.)

Auf dem Bestandsgebäude sind im Zuge des damaligen Neubaus zwei freistehende Werbeanlagen auf dem Dach errichtet worden. Diese sind an der nördlichen und westlichen Gebäudeseite positioniert. Um das Gesamtbild abzurunden, soll nun auf der westlichen Seite des Parkhausdaches ein identischer Schriftzug „GOLDBECK“ vorgesehen werden.

Von den Festsetzungen des B-Planes kann befreit werden,

- a) wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
  - 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
  - 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
  - 3. die Durchführung des B-Plans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
  
- b) wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beurteilung:

- 1. Die Grundzüge der Planung werden berührt. Die Art der geplanten baulichen Nutzung ist nicht bzw. ausnahmsweise zulässig. Mit Beschluss des TA am 24.10.2017 wurde dem ersten Bauabschnitt aber bereits zugestimmt. Der Erweiterung des Bürogebäudes kann somit ebenfalls zugestimmt werden.
  
- 2. Das Erfordernis der Befreiung bzw. Gründe des Wohls der Allgemeinheit liegen nicht vor.
  
- 3. Die Abweichung bzw. Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der Baugrenze ist auch hier vertretbar, da der Gebäudekomplex in Verlängerung des bestehenden Gebäudes nur mit der Überschreitung der Baugrenze einordenbar ist. Die Überschreitung der Gebäudehöhe ist ebenfalls städtebaulich vertretbar. Es ergibt sich eine einheitliche Gebäudehöhe und die Überschreitung ist in einem verträglichen Maß.
  
- 4. Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte liegt vor, da der Gewerbestandort im räumlichen Zusammenhang gesehen werden muss. Das Bürogebäude sowie das Parkhaus sind integrale Bestandteile des Gesamtstandortes Goldbeck und dienen der Konzentration, Festigung und Erweiterung der Planungs- und Konstruktionsbereiche von Goldbeck.
  
- 5. Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

In Abwägung der Befreiungstatbestände untereinander und gegeneinander schlägt die Verwaltung dem Technischen Ausschuss vor, den Anträgen zuzustimmen.

Zum Anliegen des TA vom 07.03.23 wird in der Sitzung berichtet.

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans „Goldene Höhe – TG III“ bzgl. Überschreitung der zulässigen Baugrenze, Unterschreitung der Grenze der Anbauverbotszone, Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage und Genehmigung einer Werbeanlage auf dem nördlichen Parkhausdach für das Bauvorhaben „Erweiterung Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Neubau eines Parkhauses mit Außenanlagen“ für Flurstück 715/8 Gemarkung Hartmannsgrün zu.

**Finanzielle Auswirkungen:**

<input type="checkbox"/>	ja
<input checked="" type="checkbox"/>	nein
<input type="checkbox"/>	Investition

A. Jedzig  
Bürgermeisterin

Unterschrift liegt im Original vor

**Anlage:**

Anlagen 1 bis 3: Grundrisse, Ansichten, Unterlagen aus TA 07.03.2023

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Stadträte (einschl. Bgm. als Vors.): ..... davon anwesend: .....;  
Ja-Stimmen: .....; Nein-Stimmen: .....; Stimmenthaltungen: .....

**Bemerkungen:**

Aufgrund des § 20 Abs. 1 der Sächs. Gemeindeordnung waren ..... Stadträte von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen