

Vorlage 173/ 48/2011

 öffentlich nicht öffentlich**Beschlussvorlage****Betrifft:**

Plange Mühle 2a; Bauvoranfrage für den Neubau eines 7-geschossigen Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung 3 beschließt die Erteilung des Vorbescheides einschließlich der erforderlichen Befreiung in Bezug auf die Art der Nutzung.

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben Plange Mühle 2a liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.5575/12 der den Bereich als Sondergebiet (SO) Hafen ausweist. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.3 des Baugesetzbuches handelt, erfolgt die Beurteilung im Übrigen nach § 34 Absatz 1 BauGB. Zudem existiert für den Bereich der Bebauungsplanentwurf Nr. 5275/007 (Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2008).

Geplant ist der Neubau eines siebengeschossigen Büro- und Geschäftshauses mit einer darunterliegenden zweigeschossigen Tiefgarage. Das Vorhaben liegt im nord-westlichen Bereich des Gebäudekomplexes Plange Mühle am Ende der Weizenmühlenstraße und soll hier auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Freifläche errichtet werden.

Das Bauvolumen beträgt ca. 28.224 m³.

Im nächsten Umfeld des Bauvorhabens befinden sich einige denkmalrechtlich geschützte Gebäude- und Gebäudeabschnitte der ehemaligen Plange Mühle. Daher bedarf das Bauvorhaben einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Einige der mit dem Vorhaben beantragten möglichen Nutzungsarten (z.B. allgemeine Büro- und Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke) verstoßen wg. des fehlenden Hafenbezuges gegen den gültigen Bebauungsplan-Nr.5275/12 (SO-Hafengebiet) und können nur unter Zulassung einer entsprechenden Befreiung genehmigt werden.

Die Verwaltung befürwortet die Erteilung der erforderlichen Befreiung, da die beantragten nicht hafentypischen Nutzungen den beabsichtigten Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanentwurfes entsprechen.

Die Zulassung der Befreiung ist insbesondere unter Berücksichtigung dieses Bebauungsplan-Entwurfes städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Das Vorhaben macht den Nachweis von 100 Stellplätzen erforderlich. Diese sollen in der mit 220 Stellplätzen geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden. Durch das Vorhaben fallen die bislang als Parkplatz genutzten Flächen weg. Die darauf befindlichen Stellplätze sind auch weiterhin nachzuweisen. Sie sollen ebenfalls in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Satzungsgeschützte Bäume werden von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

Die Bezirksvertretung ist für die Entscheidung zuständig, da eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB erforderlich ist, die planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch erfolgt, das Grundstück größer als 1.000 m² ist, das Bauvolumen mehr als 7.000 m³ beträgt und

Vorlage 173/ 48/2011

im näheren Umfeld des Bauvorhabens denkmalgeschützte Gebäude- und Gebäudebereiche vorhanden sind.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Luftbild / Lageplan
- Schnitt

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Bezirksvertretung 3	-/- ¹	-/- ²

1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.

2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

Alternative:

keine

Amt / Institut:

Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

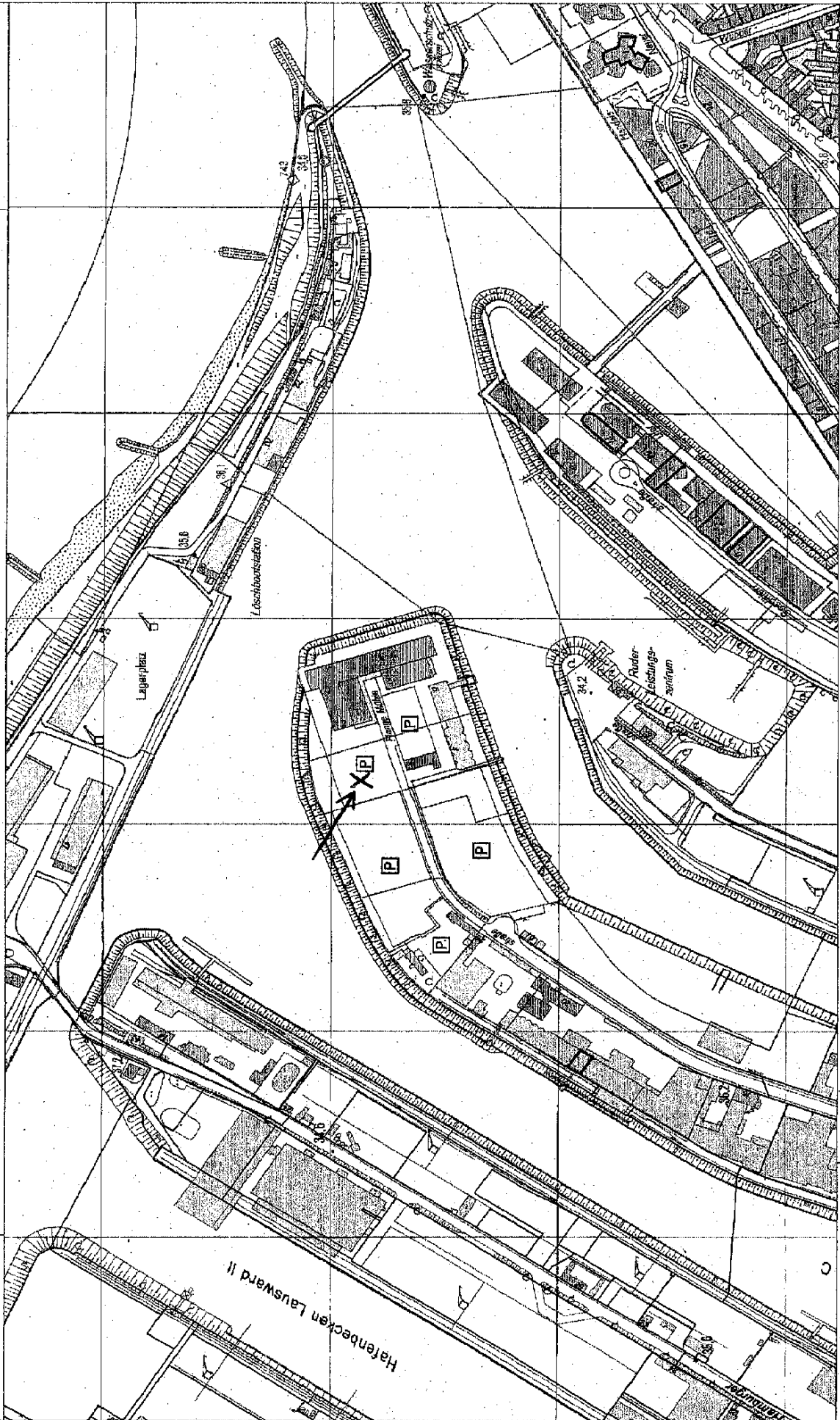
Dr.-Ing. Bonin

Datum: 16.03.2011

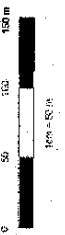
Bauvoranfrage Plange Mühle za

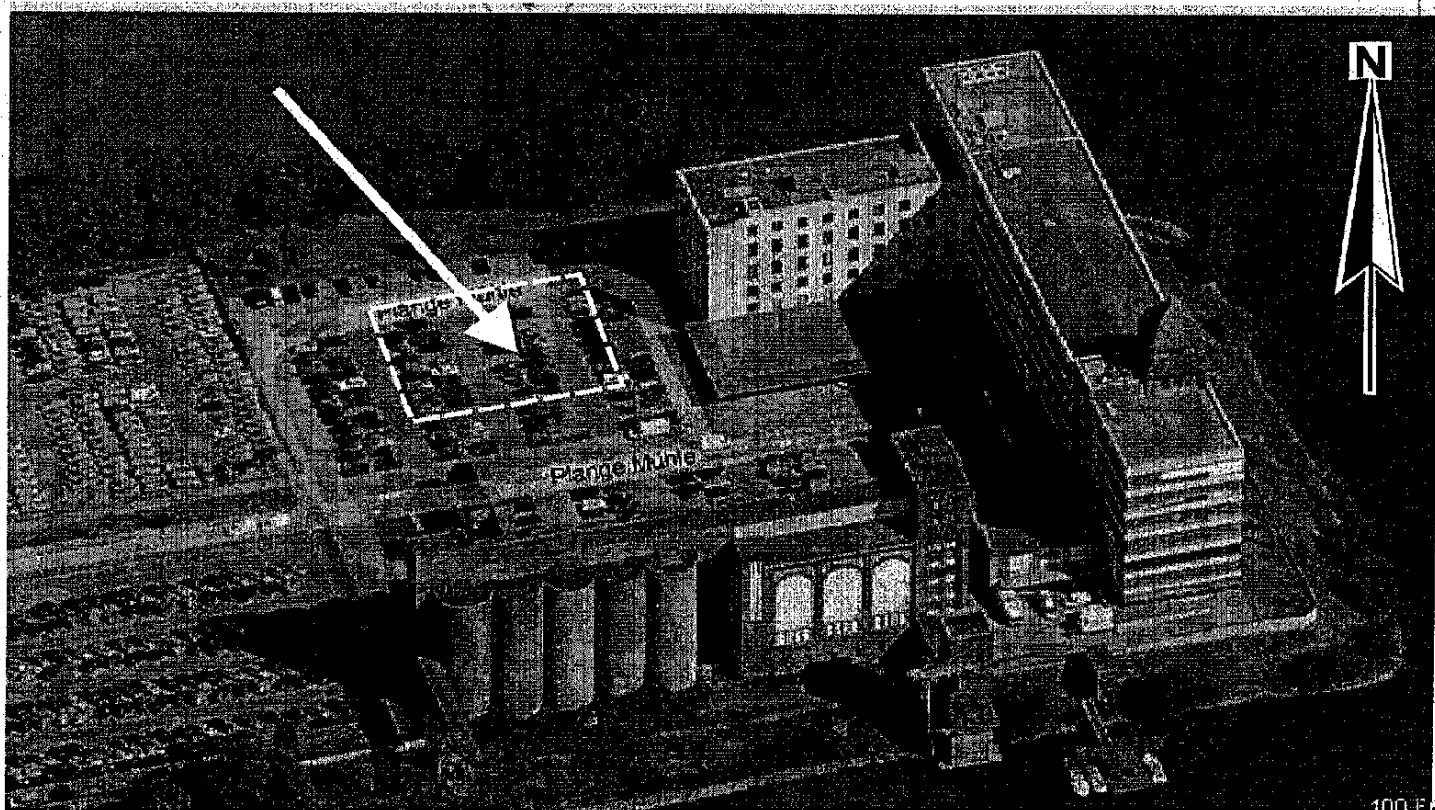
Übersichtsplan

Image:

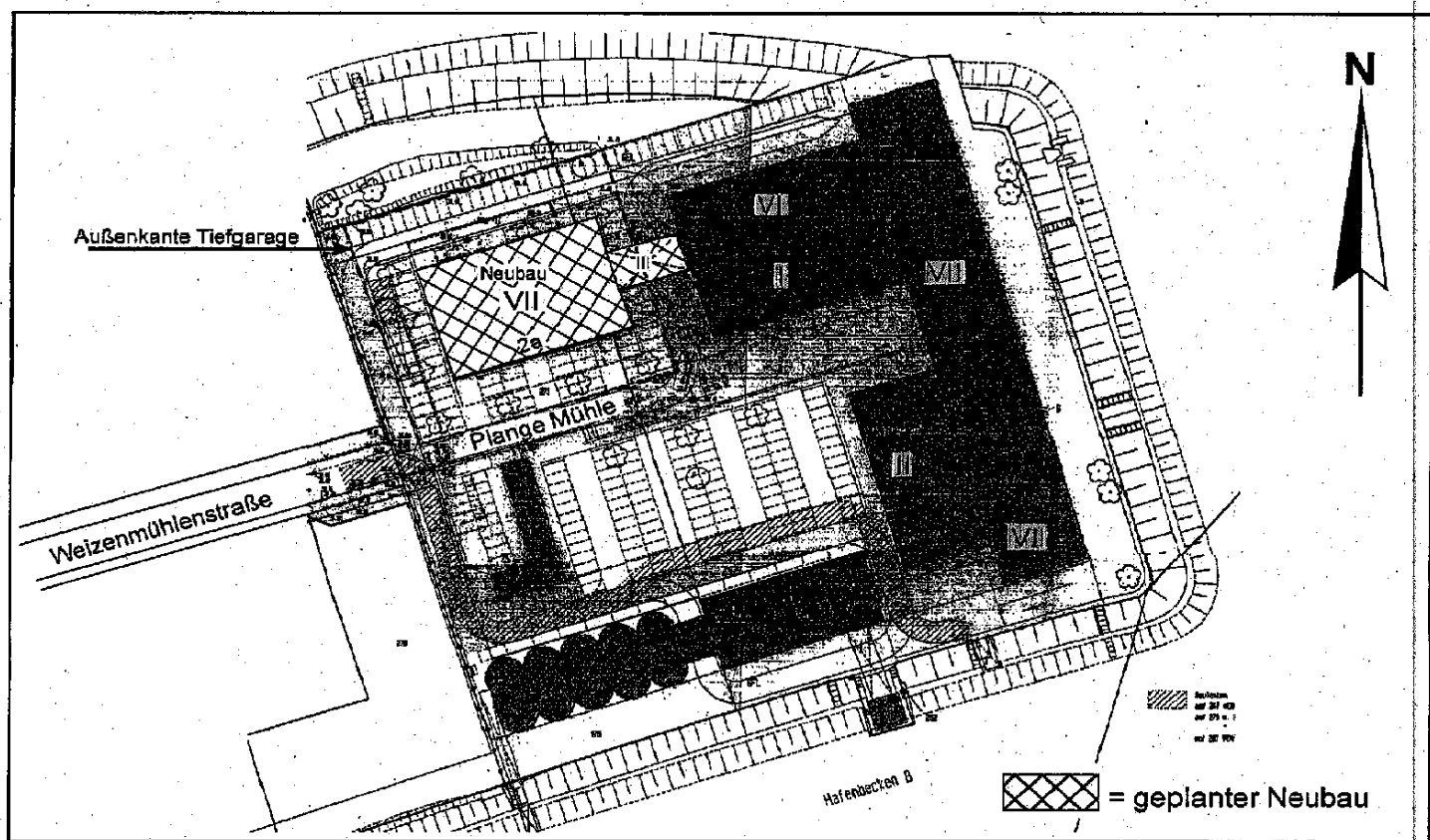


M 1 : 5000

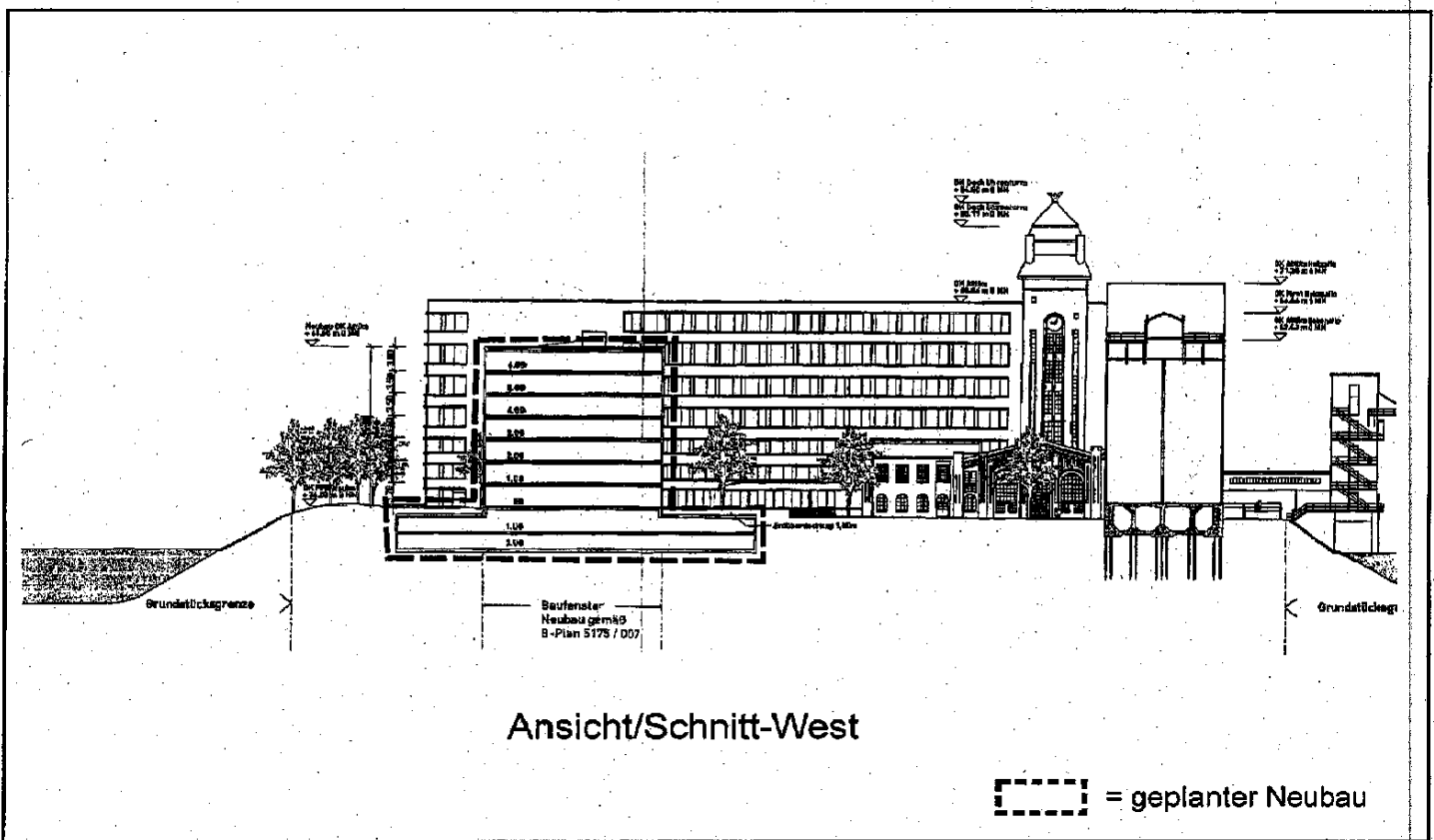
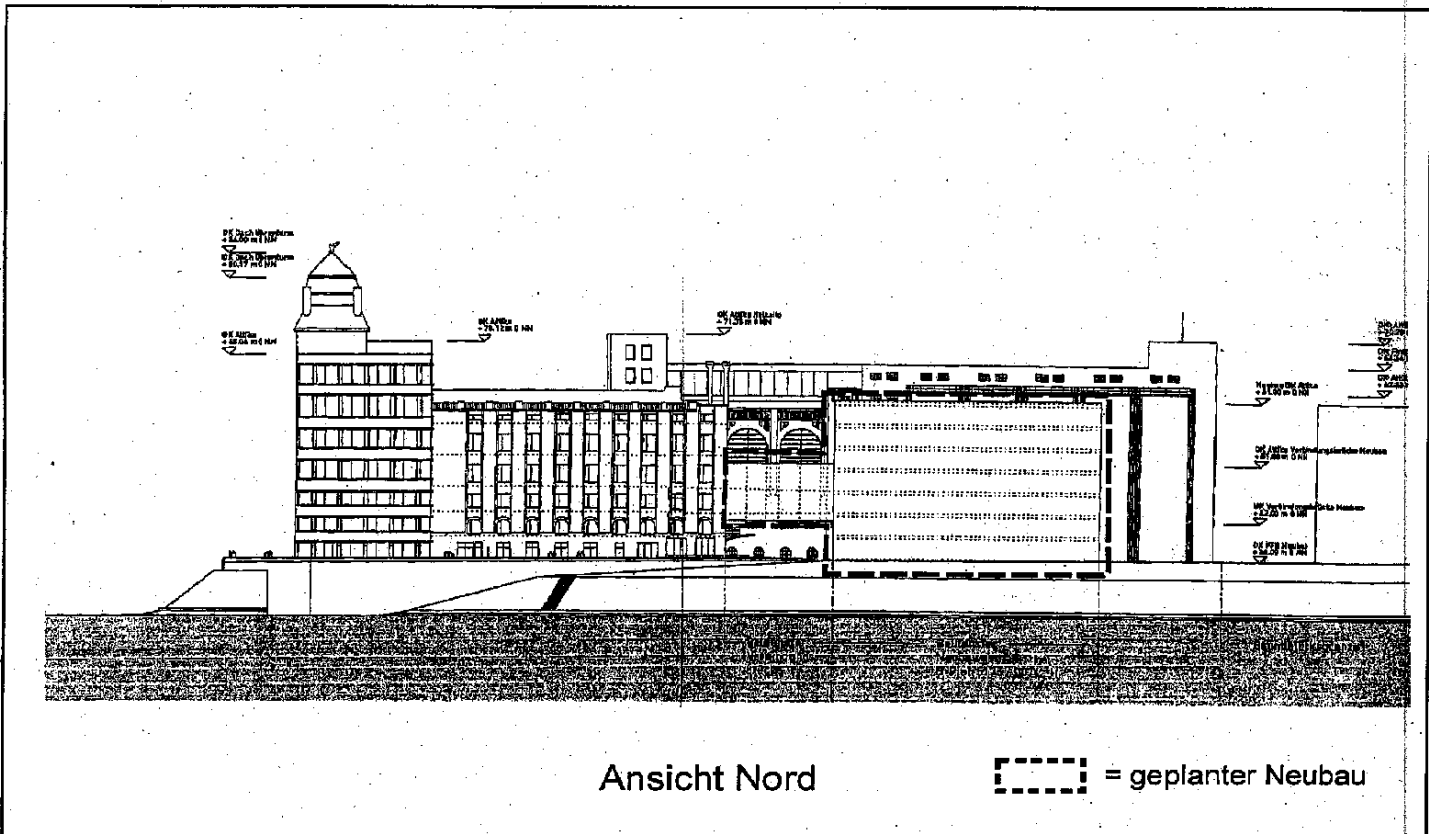




100 F



<p>Anlage zur Beschlussvorlage</p>	<p><u>Grundstück:</u> Plange Mühle 2a D-Hafen</p>	<p><u>Vorhaben:</u> Neubau eines 7-geschossigen Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage</p>	<p>unmaßstäblich</p>
<p>Blatt 1 (von 2)</p>	<p><u>Planinhalt:</u> Luftbild und Lageplan</p>		



Anlage zur Beschlussvorlage	<u>Grundstück:</u> Plange Mühle 2a D-Hafen	<u>Vorhaben:</u> Neubau eines 7-geschossigen Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage	unmaßstäblich
	<u>Planinhalt:</u> Blatt 2 (von 2)	Ansicht Nord - Ansicht/Schnitt-West	

Vorlage 173/ 47/2011

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Plange Mühle 4; Bauvoranfrage für den Umbau und Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten ehemaligen Getreidesilo-Anlage in ein Büro- und Geschäftshaus

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung 3 beschließt die Erteilung des Vorbescheides einschließlich der erforderlichen Befreiung in Bezug auf die Art der Nutzung.

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben Plange Mühle 4 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.5575/12 der den Bereich als Sondergebiet (SO) Hafen ausweist. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, erfolgt die Beurteilung im Übrigen nach § 34 Absatz 1 BauGB. Zudem existiert für den Bereich der Bebauungsplanentwurf Nr. 5275/007 (Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2008).

Geplant ist der interne Umbau und die Nutzungsänderung einer ehemaligen im süd-westlichen Bereich des Gebäudekomplexes Plange Mühle am Ende der Weizenmühlenstraße liegenden denkmalgeschützten Getreidesiloanlage (sog. „Betonsilo“) durch den Einbau von zusätzlichen Geschossebenen und neuen Fensteröffnungen in ein achtgeschossiges Büro- und Geschäftshaus.

Das umzunutzende Bauvolumen beträgt ca. 17.760 m³.

Im Bereich der ehemaligen Plange Mühle befinden sich einige denkmalrechtlich geschützte Gebäude- und Gebäudeabschnitte. Daher bedarf der Umbau und die Nutzungsänderung des Betonsilos -welches selbst auch ein Baudenkmal ist- einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Einige der mit dem Vorhaben beantragten möglichen Nutzungsarten (z.B. allgemeine Büro- und Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke) verstoßen wg. des fehlenden Hafenbezuges gegen den gültigen Bebauungsplan-Nr.5275/12 (SO-Hafengebiet) und können nur unter Zulassung einer entsprechenden Befreiung genehmigt werden.

Die Verwaltung befürwortet die Erteilung dieser Befreiung, da die beantragten nicht hafentypischen Nutzungen den beabsichtigten Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanentwurfes entsprechen.

Die Zulassung der Befreiung ist insb. unter Berücksichtigung dieses Bebauungsplanentwurfes städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die untere Denkmalbehörde hat dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt.

Für das geplante Umbau- und Umnutzungsvorhaben ist der Nachweis von ca. 60 Stellplätzen erforderlich. Diese sollen auf dem Grundstücksbereich „Plange Mühle“ teils oberirdisch, teils in einer in Planung befindlichen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Vorlage 173/ 47/2011

Satzungsgeschützte Bäume werden von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

Die Bezirksvertretung ist für die Entscheidung zuständig, da eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB erforderlich ist, die planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch erfolgt, das Grundstück größer als 1.000 m² ist, das Bauvolumen mehr als 7.000 m³ beträgt und im näheren Umfeld des Bauvorhabens denkmalgeschützte Gebäude- und Gebäudebereiche vorhanden sind.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Luftbild /Lageplan
- Regelgeschossgrundriss
- Schnitt / Ansichten

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Bezirksvertretung 3	-/- ¹	-/- ²

1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.

2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

Alternative:

keine

Amt / Institut:

Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

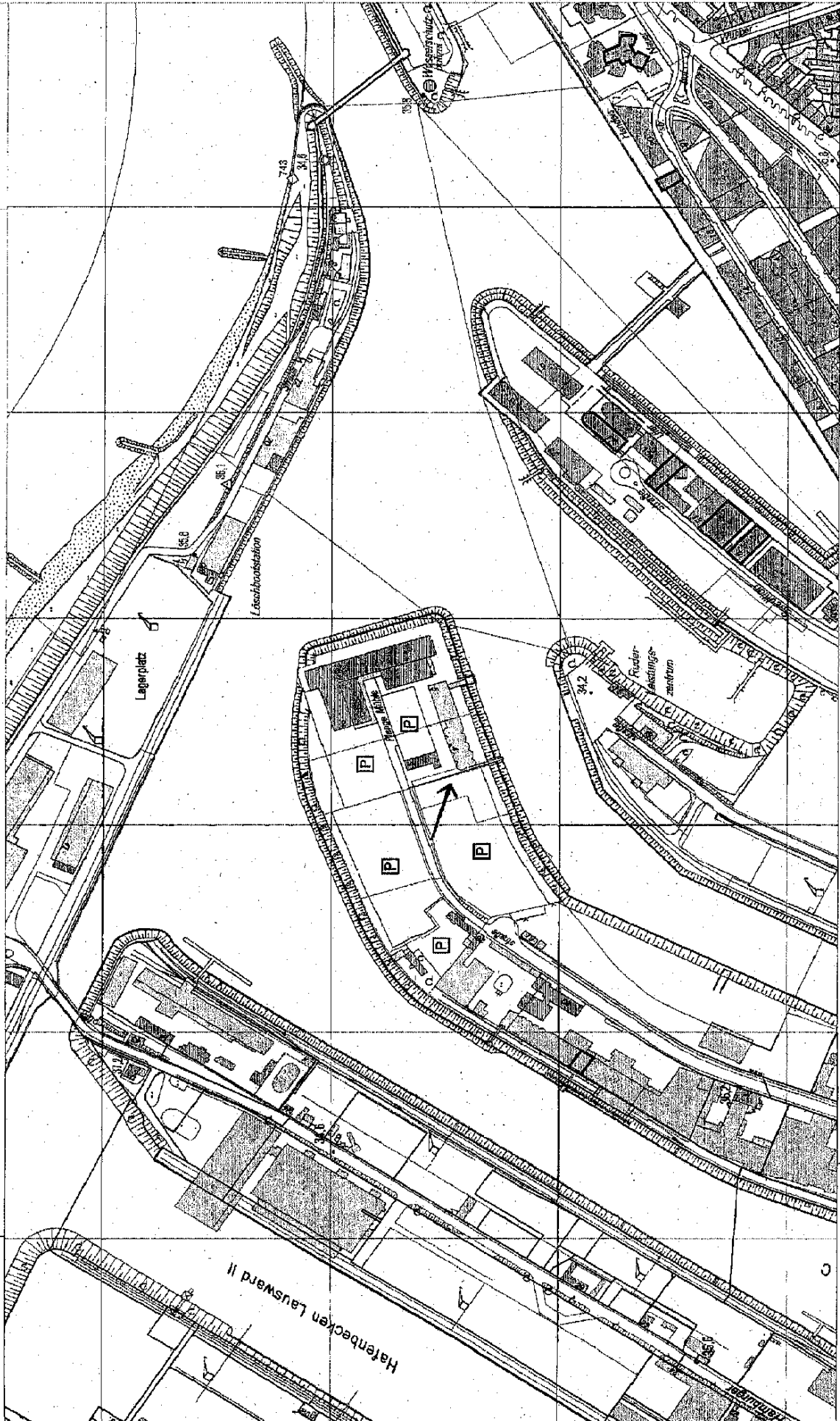
Dr. Bonin

Datum: 16.03.2011

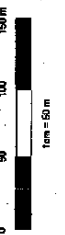
Bauvoranfrage Plange Mühle +

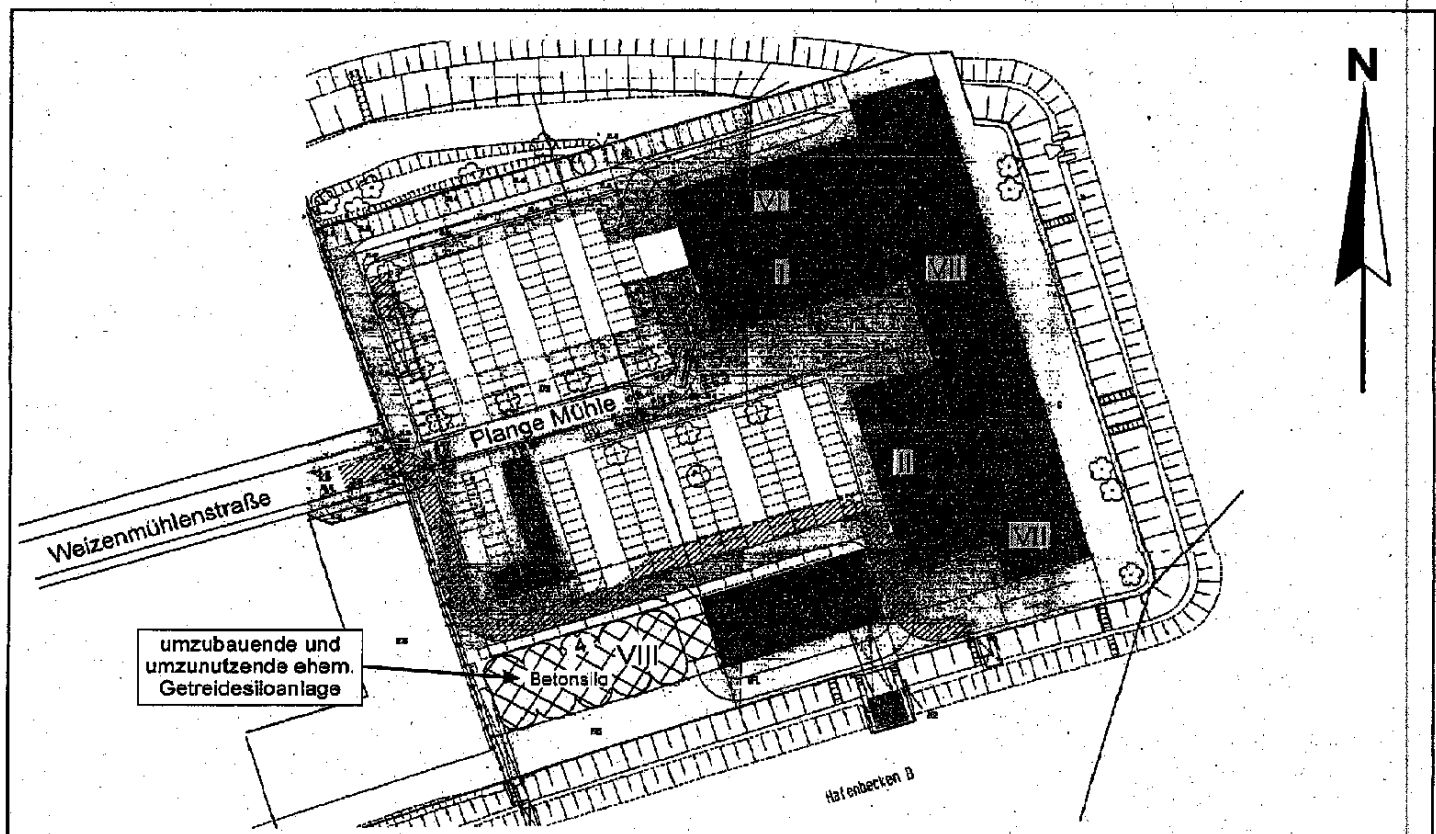
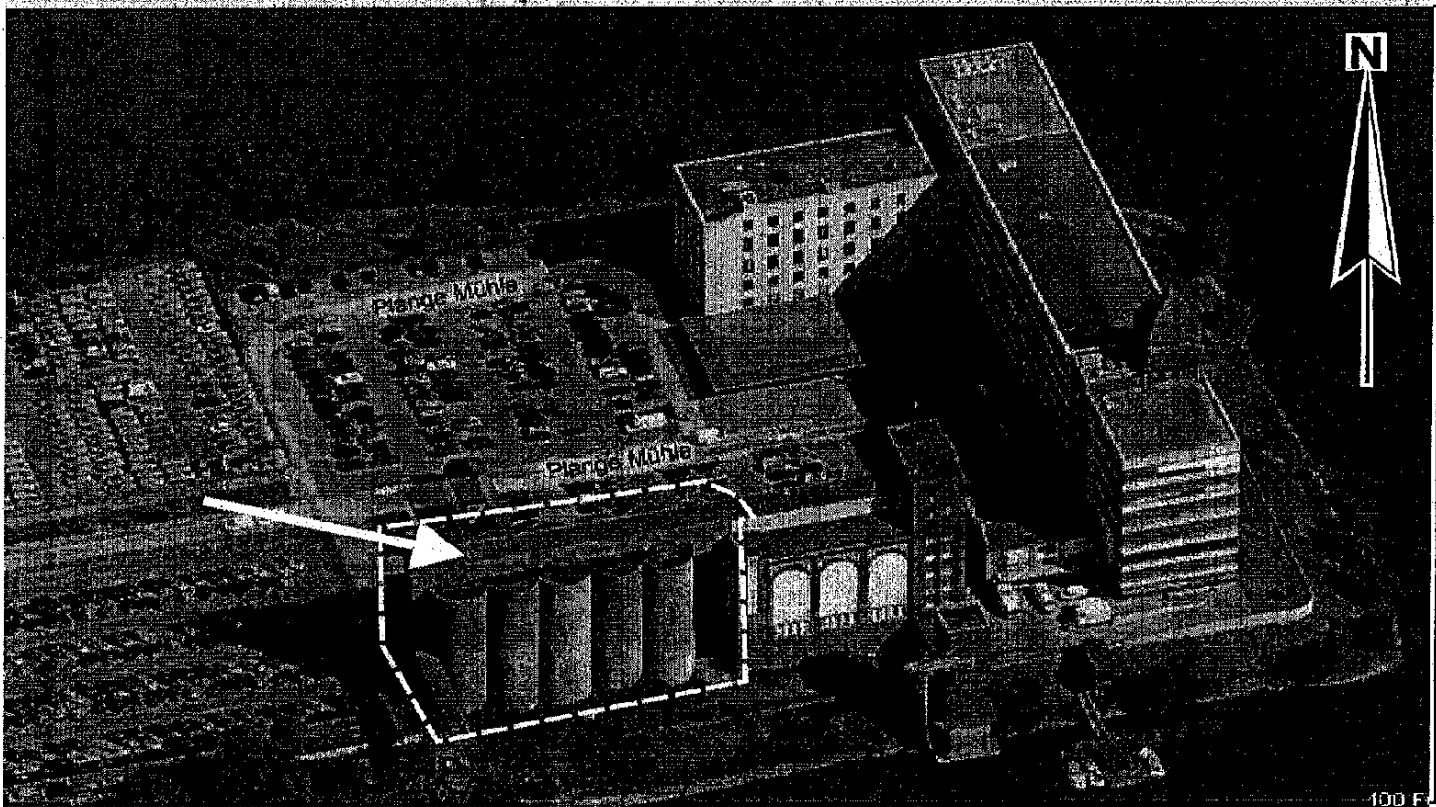
Übersichtplan

Image:

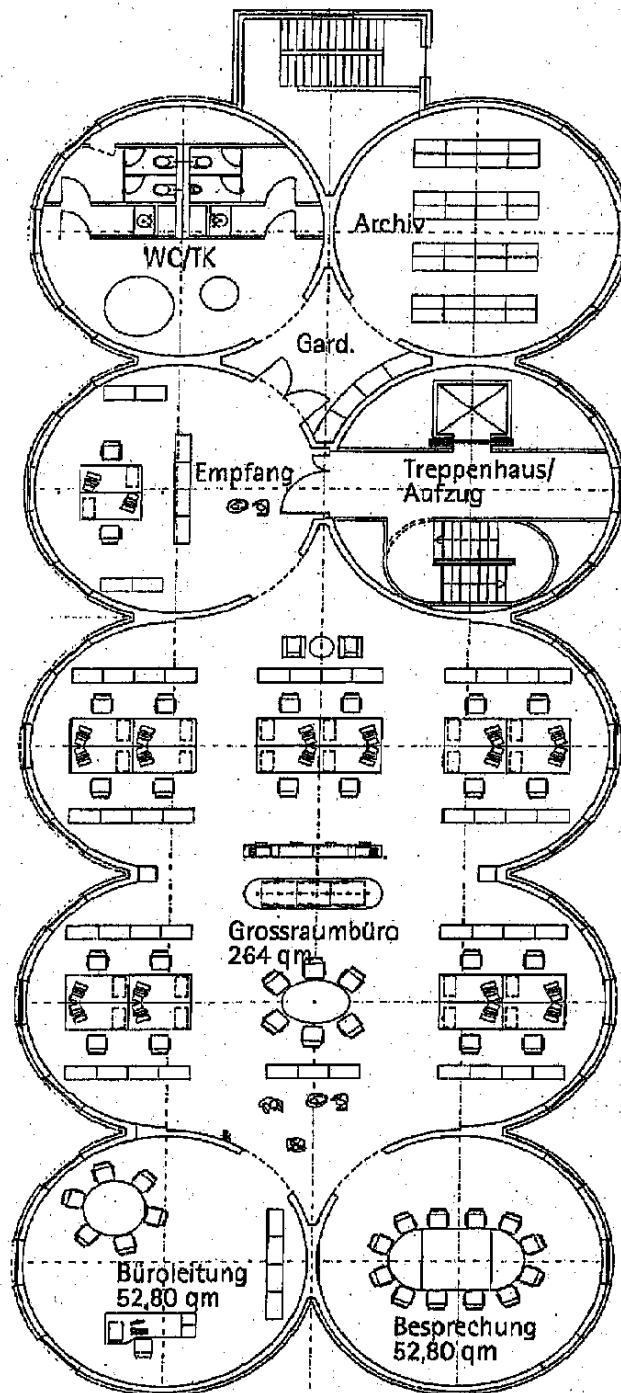


M 1 : 5000



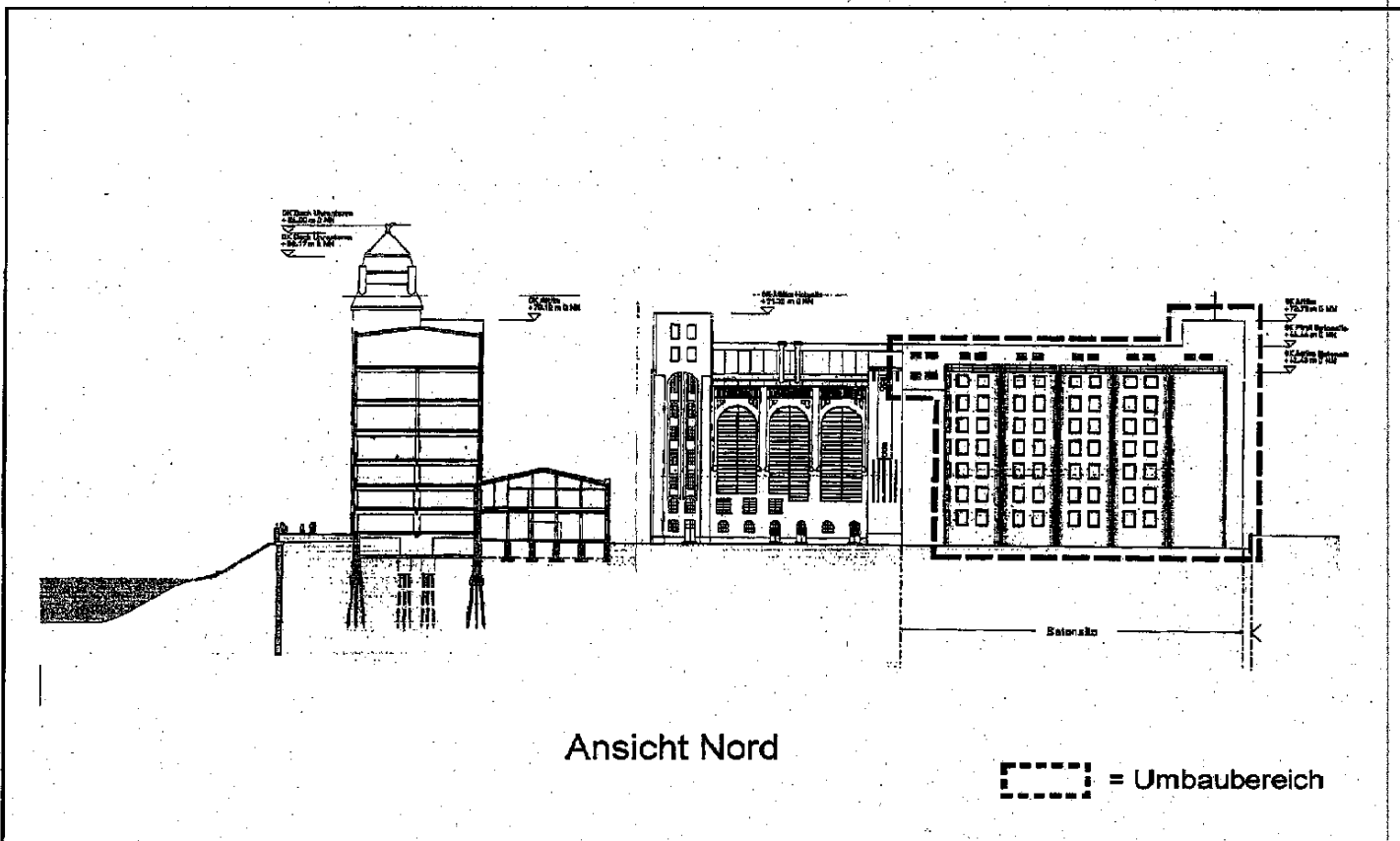
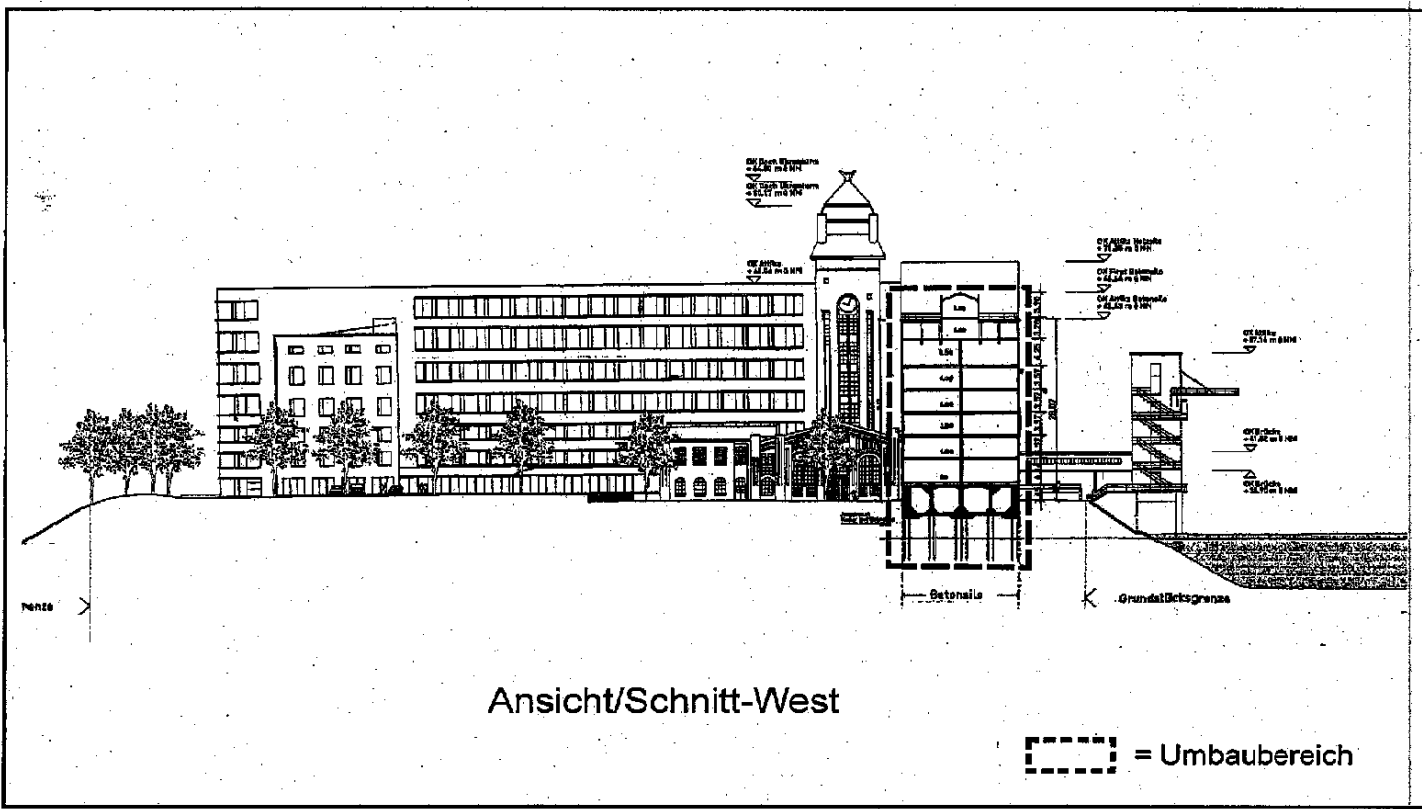


Anlage zur Beschlussvorlage	<u>Grundstück:</u> Plange Mühle 4 D-Hafen	<u>Vorhaben:</u> Umbau und Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten ehemaligen Getreidesilo-Anlage in ein Büro- und Geschäftshaus	unmaßstäblich
Blatt 1 (von 4)	<u>Planinhalt:</u> Luftbild und Lageplan		



Regelgeschoss-"Betonsilo"

Anlage zur Beschlussvorlage	<u>Grundstück:</u> Plange Mühle 4 D-Hafen	<u>Vorhaben:</u> Umbau und Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten ehemaligen Getreidesilo-Anlage in ein Büro- und Geschäftshaus.	unmaßstäblich
Blatt 2 (von 4)	<u>Planinhalt:</u> Regelgeschoss		



<p>Anlage zur Beschlussvorlage</p>	<p><u>Grundstück:</u> Plange Mühle 4 D-Hafen</p>	<p><u>Vorhaben:</u> Umbau und Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten ehemaligen Getreidesilo-Anlage in ein Büro- und Geschäftshaus</p>	<p>unmaßstäblich</p>
<p>Blatt 3 (von 4)</p>	<p><u>Planinhalt:</u> Ansicht/Schnitt-West, Ansicht-Nord</p>		