Beschlussvorlage **BV/2020/0502**	STADT ST. INGBERT Stadtentwicklung und Umwelt (6)

Beratungsfolge und Sitzungstermine

Ö 19.11.2020 Ortsrat St. Ingbert-Mitte

Ö 24.11.2020 Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss

Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB vom Bebauungsplan Nr. 518a „Spitalstraße„ und der Innenstadtsatzung

1. Auf dem Flurstück Nr. 571/12, Gemarkung St. Ingbert Mitte wird einer Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Gebäudehöhe zugestimmt.

2. Auf dem Flurstück Nr. 571/12, Gemarkung St. Ingbert Mitte wird einer Befreiung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der zulässigen Dachform zugestimmt.

Erläuterungen
Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB vom Bebauungsplan Nr. 518a „Spitalstraße„ und der Innenstadtsatzung

Der Projektentwickler plant im Bereich der aktuell leerstehenden Immobilie Kaiserstraße 21 (ehem. Sinn-Gebäude) die Umnutzung der Verkaufsflächen zu Büroflächen und Kleinstwohnungen. In dem Projekt werden verschiedene Büro-, Arbeits- und Wohnformen kombiniert um eine innovative und flexible Arbeits- und Kreativumgebung zu schaffen. Diese Nutzungen werden ergänzt durch optionale Service- und Dienstleistungsangebote.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 518a "Spitalstraße" rechtsverbindlich seit 05.06.2009 und die Innenstadtsatzung (örtliche Bauvorschrift) rechtsverbindlich seit 28.05.1985.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sieht das Vorhaben eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 3,86m (18,12m statt 14,26m) vor. Die Überschreitung resultiert im Wesentlichen durch die Aufstockung des Bestandsgebäudes durch ein zusätzliches, zurückgesetztes Staffelgeschoss. Durch den Rücksprung tritt der neue Baukörper zur Kaiserstraße hin weniger dominant in Erscheinung. In der näheren Umgebung existieren bereits Gebäude, die höher als das Bestandsgebäude sind. Die Überschreitung durch das neue Staffelgeschoss ist in Relation zur Umgebungsbebauung nur geringfügig, und städtebaulich vertretbar. Für den Befreiungstatbestand bestehen daher keine städtebaulichen Bedenken.

Durch die Aufstockung vergrößert sich auch die nutzbare Geschossfläche, sodass auch die festgesetzte Geschossflächenzahl überschritten wird (2,72 statt 2,2). Da die neue Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar ist, und ohne Flächenneuversiegelung zusätzlich nutzbare Büro- und Wohnflächen geschaffen werden, bestehen auch für diesen Befreiungstatbestand keine Bedenken.

Neben dem Bebauungsplan gilt auch die Innenstadtsatzung. Diese definiert als zulässige Dachform lediglich Sattel- und Mansarddächer. Das geplante Vorhaben sieht ein Flachdach vor. In der näheren Umgebung existieren einige Flachdächer, die Bestandsschutz genießen. Für die Abweichung von der zulässigen Dachform bestehen daher keine Bedenken.

Die übrigen Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten, sodass keine bauplanungsrechtlichen Bedenken bestehen.

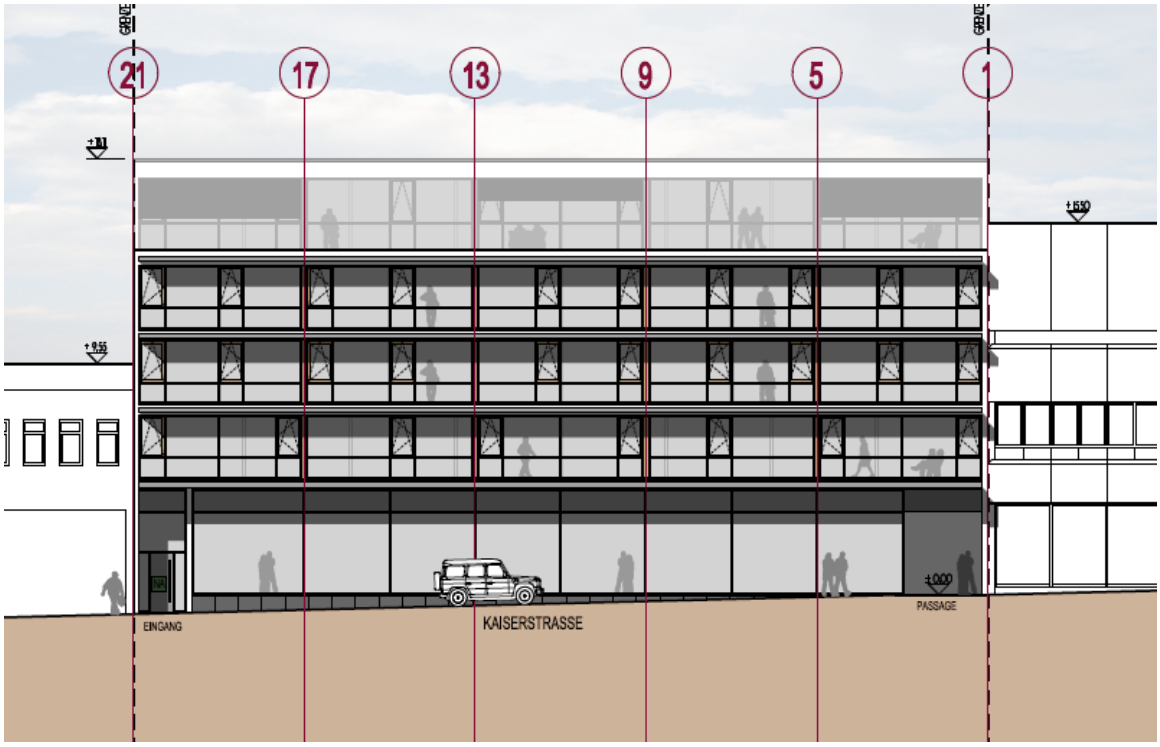

Abb. 1: Ansicht Kaiserstraße – Überschreitung der Gebäudehöhe durch zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach

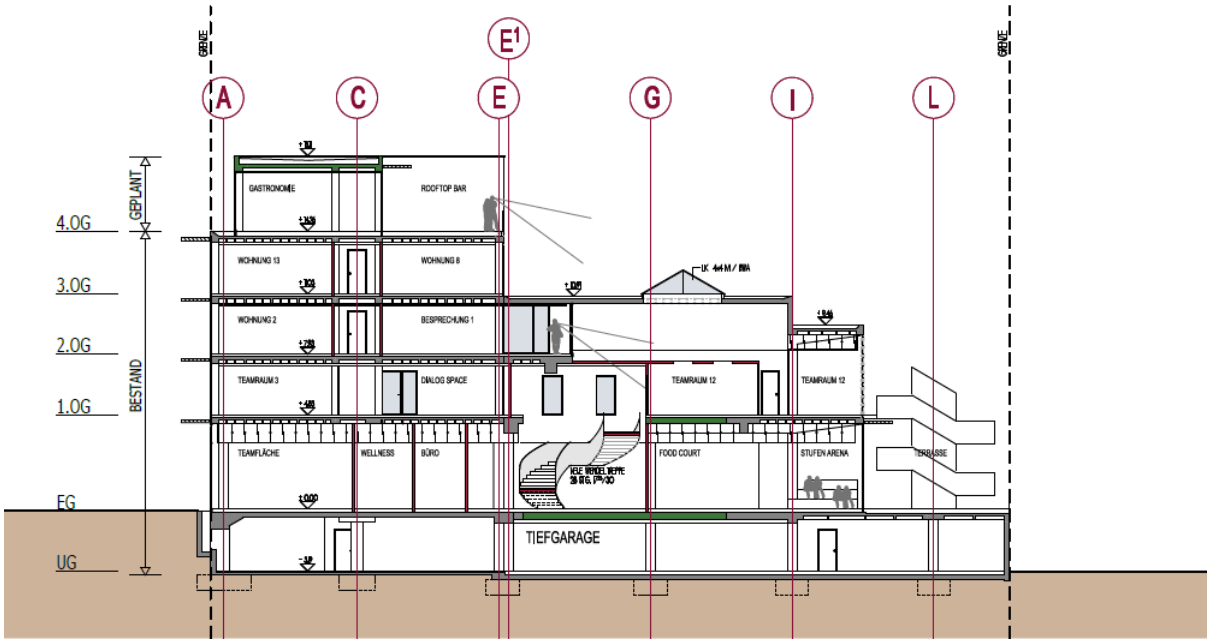

Abb. 2: Längsschnitt – zurückgesetztes Staffelgeschoss und rückwärtig abgestufte Gebäudehöhe

Finanzielle Auswirkungen:

keine

STADT ST. INGBERT

Beschluss

Geschäftsbereich
Stadtentwicklung und Umwelt (6)

Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB vom Bebauungsplan Nr. 518a „Spitalstraße„ und der Innenstadtsatzung

BV/2020/0502

19.11.2020	**Ortsrat St. Ingbert-Mitte**
ORMI/2020/07	**öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ortsrates St. Ingbert-Mitte**

Beschluss:

1.
Auf dem Flurstück Nr. 571/12, Gemarkung St. Ingbert Mitte wird einer Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Gebäudehöhe zugestimmt.

2.
Auf dem Flurstück Nr. 571/12, Gemarkung St. Ingbert Mitte wird einer Befreiung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der zulässigen Dachform zugestimmt.

Abstimmungsergebnis (Ziffer 1 und 2):

Einstimmig dafür.

24.11.2020	**Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss**
SBUDA/2020/06	**öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtentwicklungs-,Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschusses**

1.
Auf dem Flurstück Nr. 571/12, Gemarkung St. Ingbert Mitte wird einer Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Gebäudehöhe zugestimmt.

2.
Auf dem Flurstück Nr. 571/12, Gemarkung St. Ingbert Mitte wird einer Befreiung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der zulässigen Dachform zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig dafür

Für die Richtigkeit des Auszugs
Im Auftrag

Miriam Wunn

Kopie an beteiligte Geschäftsbereiche

- ❑
- ❑
- ❑
- ❑
- ❑
- ❑