

5. Planungsrechtliche Situation des Grundstücks und Denkmalschutz

5.1. Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 270 „Knotenpunkt B 17/Leitershofenstraße“, rechtskräftig seit dem 05.09.2008.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 270 „Knotenpunkt B 17/Leitershofenstraße“. Demnach ist das Grundstück als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Zulässig sind öffentliche Betriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Die Bau- und Stellplatzflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet und in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die GRZ ist für das Gesamtgrundstück auf 0,6, die GFZ auf 0,8 festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 270 „Knotenpunkt B17/Leitershofenstraße

Das westliche Baufeld weist eine bebaubare Fläche von ca. 1.960 m² auf und ist laut Bebauungsplan Nr. 270 mit einer Höhenbegrenzung von 5 Metern versehen. Diese war festgesetzt worden, um die Frischluftschneise in die Stadtmitte zu erhalten. Durch ein Klimagutachten wurde der Nachweis erbracht, dass die Gebäudehöhe überschritten werden kann. Hierzu ist jedoch die Ausrichtung des Neubaus zu berücksichtigen und eine bauliche Trennung vom Altgebäude vorzunehmen. Unter anderem kann unter diesen Voraussetzungen eine Überschreitung der Gebäudehöhe bis zu einer Gesamthöhe von maximal 13,0 m über Geländehöhe eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Dementsprechend ist die GFZ anzupassen.

Die Baugrenzen im nordöstlichen Baufeld lehnen sich eng an den Gebäudebestand an, da größere Anbauten aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erwünscht sind. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich hier am Bestand mit 16 Metern Höhe.

5.3 Entwicklungssatzung

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Entwicklungssatzung. Damit sind sämtliche Vorhaben nach § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß § 144 BauGB genehmigungspflichtig. Ausgleichsbeiträge werden nicht mehr erhoben, da mit dem künftigen Kaufpreis (Endwert) die Ausgleichsbeiträge abgegolten sind.

5.4 Denkmalschutz

Das Ensemble, bestehend aus dem zweigeschossigen Altbau, Baujahr 1938, dem hohen Saalanbau, Baujahr 1952, und einem ebenerdigen Verbindungstrakt steht einschließlich der Ausstattung unter Denkmalschutz. Es ist deshalb in Gänze zu erhalten und denkmalgerecht umzubauen. Sämtliche Baumaßnahmen werden in engem Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sein. Die Raumfolge ist aus denkmalfachlichen Gründen grundsätzlich zu erhalten.