

## Neubau Firmensitz BUG – Unternehmensgruppe

Standort: 15366 Hoppegarten

Handwerkerstraße 21

Hier: Sachverhaltsdarstellung für Befreiung Auflagen aus dem Bebauungsplan

1. Fassadenbegrünung
2. Bauflucht

Zu 1)

Gegenstand des Antrags ist die Befreiung von der im Bebauungsplan vorgesehenen Fassadenbegrünung für das Gebäude.

Die geplante Fassade verwendet ein Wärmedämmverbundsystem (WBVS) als äußere Fassadenhaut.

Ziel der Fassadenbegrünung gemäß Bebauungsplan ist parameterabhängig eine ökologische/ästhetische Begrünung der Fassade; der Antragsteller beantragt jedoch die Befreiung davon.

**Beschädigung der Fassade:** Eine dauerhafte Fassadenbegrünung würde nach Einschätzung des Bauherrn bzw. der fachkundigen Stellungnahme zu strukturellen Belastungen und zu Schäden am WBVS führen (z. B. durch Feuchtigkeitsansammlung, Wurzeldruck, erhöhte Lasten und Förderungen von Moos- bzw. Pflanzenschäden). Diese Auswirkungen würden zu einer Beeinträchtigung der Wärme- und Schalldämmwirkung sowie zur vorzeitigen Alterung der Fassadenhaut führen.

**Sichtbarkeit/Ordnungsbild des Gewerbegebiets:** Im gesamten Gewerbegebiet ist eine Fassadenbegrünung als Element der Gebäudeästhetik nicht direkt sichtbar bzw. nicht vorhanden; demnach würde die geplante Begrünung im Umfeld als Abweichung vom üblichen Erscheinungsbild empfunden.

**Alternative Nutzung – PV-Anlage:** Als gleichwertige ökologische/energieeffiziente Maßnahme wird vorgesehen, eine Photovoltaikanlage nach aktuell anerkannten zu installieren. Diese Maßnahme trägt zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur energetischen Optimierung des Gebäudes bei und entspricht dem Stand der Technik.

Zu 2)

Antrag auf Befreiung von der festgelegten Bauflucht zur Straße entsprechend dem genehmigten Bestand. Hier ist eine Baufluchtgrenze von 4 m vorhanden (Pflanzstreifen).

Es ist beabsichtigt, die gleiche Baufluchtgrenze (4 m) für den Neubau zu übernehmen, sodass der vorhandene Pflanzstreifen unverändert erhalten bleibt.

**Bestandsorientierung:** Der genehmigte Bestand weist eine Bauflucht von 4 m zur Straße aus, welche den Pflanzstreifen sicherstellt und zur Wohn-/Gewerbeumgebung eine grün-flanierte Fassade begünstigt.

**Ästhetik und Biotop-/Klimaschutz:** Die Beibehaltung der 4 m Bauflucht trägt zur gewerbeseitig harmonischen Einbindung in das Umfeld bei und sichert vorhandene Vegetations-/Pflegeschnittlinien.

**Baufachliche Erwägungen:** Der Neubau wird so geplant, dass Abstand, Brandschutz- und Sicherheitsanforderungen eingehalten bleiben; die Befreiung beeinflusst weder die Erreichbarkeit noch die Rettungswege negativ.

**Parkplatzanzahl- und anordnung:** Mit dieser geplanten baulichen Umsetzung kann die maximale Anzahl von Parkplätzen realisiert werden. Die geforderte Mindestanzahl von 77 Parkplätzen kann mit insgesamt 86 Stellplätzen sogar noch übertroffen werden. Die zentrale Anordnung ermöglicht einen verkehrsgünstigen Einbahnstraßenbetrieb, reduziert Verkehrsbelastung an der Grundstücksgrenze und verbessert die Erschließung.

**Zweckbindung:** Die Parkflächen sind so gestaltet, dass sie die Zugänge zu Gebäudeteilen, Rettungswege und Barrierefreiheit nicht beeinträchtigen.