



Ingenieur- und Bauplanungsbüro Köhler

Dipl. Bauing. (FH) Susanne Köhler

Anlage 2
309-2019

- ◆ Bauplanung
- ◆ Bauleitung
- ◆ Baubetreuung
- ◆ Energieberatung
- ◆ Energiepass
- ◆ Wärmebildthermographie
- ◆ Statische Berechnungen

Ingenieur- und Bauplanungsbüro Köhler, Jeßnitz Str. 9 (OT Btf.), 06749 Bitterfeld - Wolfen

Jeßnitz Str. 9 (OT Bitterfeld),
06749 Bitterfeld-Wolfen

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Fachdienst Bauordnung
OT Bitterfeld, Röhrenstraße 33

Tel.: 0151 / 16 33 46 51

Email: bauing.koehler @ web.de

06749 Bitterfeld-Wolfen

19.11.2019

Bauvorhaben: **Neubau eines Kristallturmes**

OT Wolfen, Rathausplatz 3
06766 Bitterfeld-Wolfen

Bauherr: Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH
OT Wolfen, Rathausplatz 2
06766 Bitterfeld-Wolfen

AZ: **63-04156-2019-27**

Anlage 1

**- 2. Seiten -
Begründung zum Antrag auf Befreiung
von den Festsetzungen des B-Planes**

Begründung zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes.

Die Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH hat einen Antrag auf Baugenehmigung für den Bau eines Kristallturmes gestellt. Der Kristallturm ist ein geschützter Name für einen Kletterturm. Dieser Kletterturm ist eine andere Art eines Waldseilgartens und besteht aus einer 6 eckigen Metallständerkonstruktion.

Das heißt das 6 Metallaußenmasten sich durch Verstrebung zur Mitte zur einer stabilen Gerüstkonstruktion verbinden. Auf verschiedenen Ebenen befinden sich kleine Plattformen auf welche max.2- 3 Personen stehen können.

Die vertikalen Masten werden durch entsprechende Einzelfundamente fest mit dem Boden verankert. alle horizontalen Verstrebungen dienen zur Aussteifung.

Die Abmaße der Konstruktion betragen

18, 854 m in der Breite (Plattformaußenkanten)

18, 272 m in der Länge (Plattformaußenkanten)

16, 185 m in der Höhe (Höhe oberste horizontale Metallverstrebung)

Der Kletterturm soll auf das Teilgrundstückes 11 des Bebauungsplanes Nr. 1/2008 der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgestellt werden

Für das Teilgrundstück 11 gelten folgende Festsetzungen

eingeschränktes Gewerbegebiet

Grundflächenzahl = 0,8

Baumassezahl = 10,0

Oberkante als Höchstmaß = 12 m

Die Bezugshöhe für die Oberkante als Höchstmaß von 12m ist die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

In diesem Fall ist dies die Jahnstraße mit einer Höhe von 87,90 m HNN als Bezugspunkt festgelegt.

Das zu bebauende Grundstück hat eine Höhe von 87,70 m HNN.

Somit hat der Kletterturm eine zu betrachtende Höhe von 15,985 m und **weicht + 3,985 m** von der festgesetzten Höhe des B-Planes **ab**.

In der Begründung des B-Planes ist aufgeführt, dass unter anderem als städtebauliche Zielsetzung eine Ansiedlung von Freizeiteinrichtung angestrebt wird.

Allgemein handelt es sich hierbei um ein Industriegebiet mit Verwaltungs- und Bürogebäuden und Freiflächen. Aufgrund der Schutzwürdigkeit wird dieses Gebiet weder für weitere Industrieansiedlung noch für neue Wohnbebauung ausgewiesen.

Insbesondere soll ein noch relativer offener und langfristiger Entwicklungsgedanke eines Campus Geländes umgesetzt werden. Neben Gewerbegebieten aller Art für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. (S. 35)

Auf dieser Grundlage passt der Kletterturm damit in das Campus Konzept.

Das Teilgebiet 11 ist als Standortfläche für den Kletterturm vorgesehen. Dieses Baufeld hat eine Begrenzung von 12 m Höhe. Damit soll eine Dominanz des Verwaltungsgebäudes erhalten bleiben.

Der Kletterturm soll als solitärer Turm entstehen.

Weitere Anlagen werden und sind mit nicht mit mehr als 12 m Höhe geplant.

Auch auf Grund der Seilrutsche sind im Umkreis keine weiteren hohen Anlagen / Sonderbauten möglich.

Der Kletterturm wird durch seine einzigartige Bauweise nicht den dominanten Charakter des Verwaltungsgebäudes beeinflussen. Durch seine Stahlskelettkonstruktion ist kein umschlossener, massiver Bau sichtbar sondern eher ein offenes, lichtdurchlässiges Objekt. Es kann von keiner rauwirksamen Bauweise gesprochen werden.

Der zum Kletterturm gewandte Westflügel des Verwaltungsgebäudes hat einen Abstand von mehr als 50 m zum Turm und ist Richtung Norden abfallend gestaffelt angeordnet. Der Höchste Punkt beginnt beim Westflügel bei 17,85 m und fällt dann auf 12,25m ab. Somit wirkt die einzigartige Skelettkonstruktion des Kletterturmes kleiner, schlanker und eher wie ein künstliches Objekt als das immer noch dominante Verwaltungsgebäude.

Der B-Plan lässt Ausnahmen in der Höhe zu, wenn die Anlagen funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch wenig raumwirksam sind. Investoren soll dadurch ein größerer Spielraum gegeben werden (S.45)

Funktionsbedingt hat der Kletterturm eine Höhe 15,977 m über OK Bezugspunkt, wobei hierbei lediglich Stahlrohre als aussteifenden Querverstrebungen zur Statik /Stabilität dienen.

Die letzte begehbare Plattform des Kletterturmes befindet sich in einer Höhe von 12,967 m über OK Bezugspunkt.

Aufgrund von hohen Investitionsmaßnahmen mit Schaffung von Arbeitsplätzen, der Umsetzung des Campusgedanken und der solitären, einzigartigen Bauweise des Kletterturmes ohne Beeinflussung der Dominanz des Verwaltungsgebäudes, beantragen wir hiermit die Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes - hier die OK von 12,00 m auf OK 16 m.

19.11.2019

Datum, Unterschrift Bauherr

19.11.2019

Datum, Unterschrift Entwurfsverfasser

