



Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Zaunkönigweg 8 – Neubau eines Datacenter inkl. Bürogebäude und Umspannwerk

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	04.02.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Baulinie, der Überschreitung der Gebäudehöhe und der Überschreitung der Baumassenzahl.

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5580/006 aus dem Jahr 1962, welcher ein Mittelgewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 festsetzt. Des Weiteren wird eine Baulinie zur Festsetzung einer Vorgartenzone und eine maximale Gebäudehöhe von 14 m definiert.

Geplant ist der Neubau eines 3-geschossigen Rechenzentrums mit angrenzendem 3-geschossigem Bürogebäude. Östlich des Neubaus ist ein ca. 500 m² großes Umspannwerk für das Rechenzentrum geplant. Zusätzlich beinhaltet der Neubau Netzersatzanlagen die der Stromversorgung des Rechenzentrums bei einem längeren Stromausfall dienen sollen. Die Netzersatzanlagen unterliegen einem Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz bei der Bezirksregierung und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Antrages.

Der geplante Neubau orientiert sich parallel zur B1 an der südwestlichen Grundstücksgrenze und bleibt hinter der festgesetzten Baulinie zurück. Die maximale Gebäudehöhe von 14 m wird durch das geplante Gebäude um 5 m und durch

Gebäudetechnik und Schornsteine um weitere ca. 17 m überschritten. Die Planung sieht eine Gebäudekubatur von rund 109.000 m³ vor. Das zulässige Gebäudevolumen im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird um rund 48.000 m³ überschritten. Die festgesetzte Baumassenzahl von 4,0 wird demnach um 3,1 auf 7,1 erhöht.

Die vorliegende Bauvoranfrage dient ausschließlich zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit. Weitergehende Prüfungen erfolgen im Rahmen eines Bauantrages.

Begründung:

Das geplante Rechenzentrum ist im festgesetzten Mittelgewerbebetrieb zulässig. Für die umgebende Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Notstromersatzanlage wird in einem separaten Verfahren geprüft.

Der Befreiung zum Zurückbleiben von der Baulinie wird zugestimmt. Hierdurch wird ein größerer Abstand zur kleinteiligen Wohnbebauung erreicht. Das geplante Gebäude orientiert sich hinsichtlich seiner Lage zur B1 und zum benachbarten Gewerbegebiet an der Vogelsanger Straße und nimmt die dort vorhandene Gebäudekubatur der Gewerbebetriebe auf. Die Wohnbebauung am Zaunkönigweg wird nicht beeinträchtigt. Daher bestehen keine Bedenken gegen die Befreiungen zur Überschreitung der Gebäudehöhe und des Gebäudevolumens.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Bebauungsplan
Lageplan
Schnitte
Ansichten
Visualisierungen