

Vorlage Nr.: 2-BV/196/2021  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 07.01.2021  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**Antrag auf Nutzungsänderung eines Tiefkühlhauses zu einem Lager- und Verteilerzentrum in der Zeppelinstr. 10, Fl.Nr. 1773**

---

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
02.02.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung eines Tiefkühlhauses zu einem Lager- und Verteilerzentrum in der Zeppelinstr. 10, Fl.Nr. 1773. Die Nutzung wird ohne Befristung beantragt. In der BPU-Sitzung am 01.12.2020 wurde über einen Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Bürogebäudekomplexes entschieden. Dem Vorhaben wurde einstimmig zugestimmt. Zudem kann das bestehende Kühlhaus aufgrund eines Baugenehmigungsbescheids aus dem Jahr 2010, der durch Genehmigungsverlängerungen weiterhin gültig ist, nach Osten erweitert werden. Die Erweiterung soll jedoch nicht umgesetzt werden.

Geplant ist nun, das bestehende Kühlhaus in ein Lager- und Verteilerzentrum für Lebensmittel, sowie für Haushalts-, Bäckerei- und Apothekenartikeln umzubauen. Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation ist die Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen stark gesunken. Wegen der unsicheren künftigen Vermietungssituation für die Bürokomplexe wurde mit dem Lieferanten ein 10 Jahre gültiger Mietvertrag geschlossen, um einen Leerstand des Gebäudes zu verhindern. Am Gebäude selbst sollen nur innenliegende Änderungen stattfinden. Aufgrund höherer Stellplatzanforderungen für die Nutzung wurde der östliche Grundstücksteil umgeplant. Hier sind die Aufweitung und Umgestaltung der Grünflächen, sowie die Pflanzung von 23 zusätzlichen Bäumen angedacht. Die Bäume sollen Wurzelsperren erhalten, damit sie bei künftiger Umsetzung der Büroplanung für das Vorhaben versetzt werden können. Der restliche Teil des Grundstücks soll unverändert bleiben. Insgesamt sind die Errichtung von 40 Fahrradstellplätzen an den Eingängen und 81 KFZ-Stellplätze geplant. Damit ist der Stellplatzbedarf erfüllt. Zudem soll im Zuge dieser Änderungen der im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Radweg umgesetzt werden. Hier ist die Verwaltung in Gesprächen mit dem Bauherrn. Der Geh- und Radweg soll durch einen maximal 1,50 m hohen Maschendrahtzaun vom Grundstück abgegrenzt werden. Die GRZ mit Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten erhöht sich durch die Maßnahme auf 0,84. Der Grünflächenanteil soll auf dem Gesamtgrundstück 14 % betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil C „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt eine maximale GRZ mit Nebenanlagen etc. von 0,75, einen Grünflächenanteil von 25%, Grünflächen im Nord- und Südosten, einen Mindestabstand von Einfriedungen zu festgesetzten Geh- und Radwegen von 4 m, sowie einen Bauraum für Stellplätze aus. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen etc., der Unterschreitung des Grünflächenanteils, der Errichtung von Stellplätzen in Teilen der festgesetzten Grünfläche, der Unterschreitung des Mindestabstand zu Geh- und Radwegen durch Einfriedungen, sowie wegen der Überschreitung des Bauraums von Stellplätzen benötigt.

Den Befreiungen zur Überschreitung der GRZ und Unterschreitung des Grünflächenanteils kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da nur ein Teilbereich des Grundstücks geändert wird und in diesem Teilbereich ein Grünflächenanteil von 30,8 % liegt. Zudem wurde bei der Berechnung der notwendigen Bäume (1 Baum je 100 m<sup>2</sup> un bebauter Fläche) ein Grünflächenanteil von 25 % angenommen, so dass die im Bebauungsplan geforderten Bäume bei Einhaltung des Grünflächenanteils trotzdem nachgewiesen können. Insgesamt findet eine Verbesserung statt, da die betroffene Fläche derzeit eine Kiesfläche ist.

Den Befreiungen wegen der Errichtung der Stellplätze in Teilen der festgesetzten Grünflächen und der Überschreitung des Bauraums für Stellplätze kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da durch die Trennung der Stellplätze durch Bäume ein höherer Flächenbedarf gegeben ist und hier bereits die sinnvollste Anordnung der Stellplätze unter Einhaltung der Grünordnung gewählt wurde. Die Befreiungen sind zudem verhältnismäßig geringfügig.

Der Befreiung zur Unterschreitung des Mindestabstands von Einfriedungen zu festgesetzten Geh- und Radwegen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da dieser Befreiung bereits im Zuge der Kühlhauserweiterung genehmigt wurde und nur so eine klare Abgrenzung von Verkehrs- und Grünfläche sichergestellt werden kann. Die Einfriedung hält die sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans ein.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept liegt das betroffene Grundstück in einem Bereich, der klassisches Gewerbe mit mittlerer Arbeitsplatzdichte vorsieht (nicht störende Produktion, Handwerk und veredelte Logistik). Die hier beantragte Nutzung fällt nicht unter der Definition der veredelten Logistik. Daher hat die Verwaltung, um auch die Umsetzung der Büroplanung sicherzustellen, vorab geprüft, ob eine Befristung des Einvernehmens auf 5 Jahre möglich wäre. Nach Aussagen des Landratsamtes gibt es hier jedoch keine Möglichkeit, da es keine planungsrechtliche Begründung dafür gibt, warum ein Vorhaben 5 Jahre jedoch keine 6 Jahre zugelassen werden kann. Eine Befristungsdauer würde immer Willkürlich gewählt werden. Um die Umsetzung der Erweiterung des Kühlhauses entgegenzuwirken und einen Leerstand zu verhindern, sollte dem Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Tiefkühlhauses zu einem Lager- und Verteilerzentrum in der Zeppelinstr. 10, Fl.Nr. 1773 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen etc., der Unterschreitung des Grünflächenanteils, der Errichtung von Stellplätzen in Teilen der festgesetzten Grünfläche, der Unterschreitung des Mindestabstand zu Geh- und Radwegen durch Einfriedungen, sowie wegen der Überschreitung des Bauraums von Stellplätzen wird erteilt.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- Anlage 1      Lageplan
- Anlage 2      BPlan
- Anlage 3      Freiflächenplan neu
- Anlage 4      Übersichtsplan Erweiterung Kühlhaus