

Vorlage Nr.: 2-BV/334/2022  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 30.08.2022  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**Antrag auf Neubau eines Verbindungsbaus zwischen einer bestehenden Betriebshalle und einem Bäckereigebäude mit Nutzungsänderung eines Betriebs für Metallverarbeitung in einen Betrieb für Fahrzeugaufbereitung in der Dieselstraße 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/4,1779/3**

---

Beratungsfolge:  
Datum Gremium  
20.09.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Verbindungsbaus zwischen einer bestehenden Betriebshalle und einem Bäckereigebäude mit Nutzungsänderung eines Betriebs für Metallverarbeitung in einen Betrieb für Fahrzeugaufbereitung in der Dieselstraße 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/4,1779/3. Es handelt sich hier um einen Tekturantrag zum Antrag auf Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Betriebsgebäude.

Ursprünglich war geplant, die Betriebshalle auf dem Grundstück Dieselstraße 19a abzurechen und durch einen Erweiterungsbau zu ersetzen. Dieser Plan wurde nach der Genehmigung zwischenzeitlich verworfen. Lediglich die zweite Zufahrt nach Norden wurde umgesetzt. Nun soll ein Verbindungsbau zwischen dem bestehenden Produktionsgebäude und der Betriebshalle errichtet werden. Im selben Zug soll die Betriebshalle in einen Betrieb für Fahrzeugaufbereitung umgewandelt werden. Bei dem Verbindungsbau handelt es sich ausschließlich um eine Flächenerweiterung um die Abläufe des Betriebs zu optimieren bzw. mehr zu automatisieren. Die Anzahl der Beschäftigten und die Anzahl der Lieferfahrzeuge ändern sich nicht. Die Freiflächengestaltungsplanung spiegelt im Bereich des Bestandsproduktionsgebäudes die Situation der Genehmigung von 2017 wider. Die Stellplätze an den Grundstücksgrenzen werden neu geordnet. Hierfür müssen 4 Bäume gefällt werden, welche im südlichen vergrößerten Grünstreifen in derselben Anzahl neu gepflanzt werden. Der Verbindungsbau (Höhe = 6,7 m) soll mit einem begrünten Flachdach errichtet werden und auch die geschlossenen Fassadenteile sollen teilweise begrünt werden. Der Grünflächenanteil soll nun 14,25 % einschließlich der Anrechnung von 50 % der Dachbegrünungen betragen. Der Wert hat sich zur Genehmigung von 2017 verringert, da die begrünten Dachflächen durch Wegfall des Neubaus kleiner werden und Stellplätze mit Rasengittersteinen nicht mehr anteilig auf die Grünfläche angerechnet werden. Insgesamt erhöhen sich die bodennahen Grünflächen durch Entsiegelung von Flächen ggü. der Genehmigung von 2017 um 58,03 m<sup>2</sup>. Die 22 benötigten KFZ-Stellplätze werden auf dem Bestandsgrundstück, sowie auf einer bestehenden versiegelten Fläche westlich der KFZ-Aufbereitung nachgewiesen. Die 19 Fahrradstellplätze werden an der Westfassade des Bestandsbaus, sowie südwestlich der KFZ-Aufbereitung hergestellt. Im Bereich der neuen Fahrzeugaufbereitung haben die Stellplätze nur eine Fahrgassenbreite von 5,5 m statt 6 m werden dafür breiter hergestellt (2,6 m statt 2,50 m). Die GRZ der Hauptgebäude soll sich nun auf 0,64 belaufen, die GRZ mit Nebenanlagen auf 0,92.

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil C „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt eine GRZ von Hauptgebäuden von 0,6, eine GRZ mit Nebenanlagen von 0,75 und Grünstreifen mit einer Breite von 2 m entlang der Grundstücksgrenzen fest. Zudem sind die notwendigen Stellplätze aufgrund der Richtzahlenliste der GaStellV zu berechnen. Hierbei sind die Höchstwerte anzunehmen. Auch ist ein Grünflächenanteil von 25% auf dem Grundstück nachzuweisen. Von den Festsetzungen über die GRZ, die Grünstreifen und dem Grünflächenanteil können Ausnahmen erteilt werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen eine ungewollte Härte für den Bauherrn bedeuten würde. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiungen wegen der Berechnung der Stellplätze nach Mitarbeiterzahl im Bereich der Fahrzeugaufbereitung benötigt. Zudem werden die Ausnahmen zur GRZ, zu den Grünstreifen und zum Grünflächenanteil beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung wegen der Berechnung der Stellplätze nach Mitarbeiterzahl zugestimmt werden. Eine Berechnung aufgrund der Fläche würde den tatsächlichen Bedarf übersteigen. Die Mitarbeiterzahl (in der stärksten Schicht) beträgt 5. Die Kunden kommen zur Fahrzeugaufbereitung in der Regel mit dem Auto und lassen dies zur Aufbereitung stehen. Zudem stehen im Bereich der Aufbereitung auch Stellplätze der Bäckerei zur Verfügung, sollten diese nicht ausgelastet sein. Die Fahrgasse sollte jedoch auf 6 m erweitert werden. Alternativ können die Stellplätze auch als Schrägparkplätze angeordnet werden.

Den Ausnahmen bzgl. der GRZ, der Grünstreifen und des Grünflächenanteils kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da alle Flächen, die nicht begrünt werden, vom Betriebsablauf her notwendig sind. Eine zusätzliche Entsiegelung würde eine ungewollte Härte bedeuten, zumal das Grundstück nur im verhältnismäßig kleinen Umfang verändert wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Verbindungsbaus zwischen einer bestehenden Betriebshalle und einem Bäckereigebäude mit Nutzungsänderung eines Betriebs für Metallverarbeitung in einen Betrieb für Fahrzeugaufbereitung in der Dieselstraße 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/4,1779/3 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung bzgl. der Berechnung der Stellplätze nach der Mitarbeiterzahl und zu den Ausnahmen hinsichtlich der GRZ, der Grünstreifen und des Grünflächenanteils wird erteilt. Die Fahrgasse im Bereich der Fahrzeugaufbereitung sollte auf 6 m vergrößert oder die Parkplätze als Schrägparkplätze angeordnet werden.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- |          |                     |
|----------|---------------------|
| Anlage 1 | Lageplan            |
| Anlage 2 | BPlan               |
| Anlage 3 | Freiflächenplan     |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitte |
| Anlage 5 |                     |