

Vorlage Nr.: 2-BV/396/2023
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.09.2023
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau einer Lagerhalle und Unterstellhalle in der Gutenbergstraße 13, Fl.Nr. 1231/9

Beratungsfolge:

Datum Gremium

28.09.2023 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau einer Lagerhalle und Unterstellhalle in der Gutenbergstraße 13, Fl.Nr. 1231/9.

Geplant ist, den bestehenden 2-geschossigen Gebäudeteil im Süden abzubrechen und durch eine neue Lager- und Unterstellhalle zu ersetzen. Die neue Halle mit einer Fläche von 691,24 m² und einer anschließenden Überdachung von 349,05 m² im Osten soll zweigeschossig mit einer Wandhöhe von 9,76 m (Halle) und 9,51 m (Überdachung) erhalten. Die Firsthöhe ist mit 10,26 m, das Dach als Satteldach mit einer Neigung von 5° geplant. Auf dem Dach sollen PV-Anlagen installiert werden. Im Erdgeschoss soll ein Lager, ein Meisterbüro und LKW-Unterstellplätze errichtet werden. Im Obergeschoss ist derzeit ein Kleinteilelager vorgesehen, welches jedoch auch als Großraumbüro umfunktioniert werden könnte. Östlich der neuen Halle soll eine neue asphaltierte Hoffläche, südlich und westlich neue Grünflächen entstehen. In den neuen Grünflächen sind auch zwei sogenannte vollständig begrünte Klimawände vorgesehen. Die westliche Wand soll eine Länge von 40 m und eine Höhe von 2 m, die südliche Wand soll eine Länge von 31,4 m und eine Höhe von 4 m erhalten. Die GRZ für Gebäude erhöht sich auf 0,52, die GRZ mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sinkt auf 0,85. Es entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf, da sich die Mitarbeiterzahl nicht ändert. Die bisher noch nicht nachgewiesenen 8 Fahrradstellplätze werden im nördlichen Teil des Grundstücks errichtet.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil E „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt eine Baugrenze im Süden, eine GRZ mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten von 0,75, sowie eine maximale Wandhöhe von 8 m fest. Zudem wird festgesetzt, dass 25 % der Grundstücksfläche als Grünfläche ausgebildet werden müssen. Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der südlichen Baugrenze um 72,16 m², wegen der Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen etc. auf 0,85 und wegen der Unterschreitung des Grünflächenanteils auf 18,74 % benötigt.

Der Befreiung wegen der Überschreitung der südlichen Baugrenze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da der festgesetzte Grünstreifen von 10 m eingehalten wird und auch in der Nachbarschaft bereits Überschreitungen in diesem Bereich sind (bspw. Gutenbergstraße 7).

Der Befreiung zur Überschreitung der Wandhöhe kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sich das Gebäude durch höhere Wandhöhen in der Nachbarschaft (bspw. Gutenbergstraße 7, 25)

in die Umgebung einfügt und eine höhere Bauweise zu geringerer versiegelter Fläche führt. Der Befreiung zur Unterschreitung des Grünflächenanteils kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die versiegelte Fläche auf dem Grundstück deutlich verringert wird (18,74 % bei Anrechnung von 50% der Klimawände zu 3 % im Bestand) und eine Einhaltung der Festsetzung bei Erhaltung des bestehenden Betriebsablaufs auf dem Grundstück nicht möglich ist. Hier würde eine ungewollte Härte entstehen.

Auch der Befreiung wegen der Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen, Nebenanlagen und Zufahrten kann aus denselben Gründen wie beim Grünflächenanteil zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Lagerhalle und Unterstellhalle in der Gutenbergstraße 13, Fl.Nr. 1231/9 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Überschreitung der südlichen Baugrenze um 72,16 m², der Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen etc. auf 0,85 und der Unterschreitung des Grünflächenanteils auf 18,74 % wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

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