

Vorlage Nr.: GB II/432/2013
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Anfrage Betonmischanlage Hochbrück
Aktenzeichen.:
Datum: 26.03.2013
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Voranfrage der th-beton GmbH & Co. KG auf Errichtung einer Betonmischanlage auf dem Grundstück Carl-von-Linde-Str. 27, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

09.04.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Die th-beton GmbH & Co. KG legt eine Voranfrage zur Errichtung einer Betonmischanlage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1672/3, Carl-von-Linde-Str. 27 und 29, Gem. Garching vor. Es soll sich um eine Transportbetonmischanlage handeln, bei der in der Mischanlage der Beton hergestellt und anschließend mit LKW-Betonmischern zur jeweiligen Baustelle gefahren wird.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Hochbrück Nord-West“ vom 19.02.2009. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, das Grundstück befindet sich im Bereich GE4. Hier sind noch die GRZ mit 0,6 und die Wandhöhe vom 10,5 m festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zudem für das Grundstück ein Baufenster fest, demnach ist ein Abstand von den Grundstücksgrenzen von 5,5 m einzuhalten, im Westen wird zudem ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Anlagen die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV (4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) bedürfen sind gemäß Ziffer A 2.8 ausgeschlossen.

Zum Immissionsschutz wird vom Bebauungsplan Nr. 145 festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind deren Geräuschemissionen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

- tagsüber: 65 dB(A)/m²
- nachts 50 dB(A)/m²

Geplant ist die Errichtung einer Transportbetonmischanlage bei der für die Mischanlage mit 4 Silos und Stromaggregat eine Fläche von ca. 40 * 15 m benötigt wird und die Gesamthöhe ca. 18 m betragen wird. Weiter sollen 4 Reihensilos mit Abmessungen von (B/H/T) von 3/3/6,5 m errichtet werden, zusätzlich noch 4 Passivlagerboxen an der westlichen Seite des Grundstückes mit einer Fläche von jeweils 6 * 6 m. Zur Unterbringung der benötigten Büro-, Lager-, Sozial-, Sanitär-, Labor- u. Heizungsräume sollen insgesamt 6 Container errichtet werden, zudem sollen an der östlichen Seite des Grundstückes 8 Stellplätze geschaffen werden. Insgesamt soll nach Ermittlung der Verwaltung eine Fläche von ca. 952 m² überbaut werden.

Es sollen 2 Mitarbeiter die Anlage betreuen, Betriebszeiten sind Mo-Fr 7:00-18:00 Uhr, Sa 7:00-14:00 Uhr. An Fahrverkehr werden ca. 20 Fahrmischer (35 to.), 15 Kipplaster (40 to.) und 3 Silozüge (40to.) prognostiziert, dies ergäbe eine tägliche Belastung der Erschließungsstraße von ca. 1.420 to.

Stellungnahme Verwaltung:

Es handelt sich bei der Betonmischanlage nicht um eine Anlage die einer Genehmigung gemäß der 4. BImSchV bedarf. Dies wäre z.B. bei Anlagen zur Herstellung von Zement in Brennöfen oder bei der Herstellung von Zementklinker oder Formstücken aus Zement der Fall. Die Anlage ist somit grundsätzlich als Gewerbebetrieb einzustufen, ob ggf. eine erhebliche Belästigung zu befürchten ist, hängt u.a. auch von der lärmschutzrechtlichen Einstufung ab.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass in der vorliegenden Planzeichnung zwar alle Anlagenteile innerhalb des Baufensters dargestellt wurden, aber das Baufenster nicht korrekt eingetragen wurde. Es weist nur einen Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen auf, der Bebauungsplan setzt hier jeweils 5,5 m fest, der Grünstreifen an der westlichen Seite mit 10 m wurde gar nicht berücksichtigt. Die derzeitige Planung überschreitet somit den Bauraum nach Norden um 0,5 m und nach Westen um ca. 10 m.

Grundsätzlich wäre es aber sicher möglich die Anlagenteile so zu verschieben, dass die Baugrenzen eingehalten werden. Es muss auch auf die Einhaltung und künftige Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten Grünfläche an der westlichen Seite bestanden werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes zur festgesetzten Wandhöhe von 10,5 m werden durch die Mischanlage mit Silos, Höhe hier 18 m, deutlich überschritten. Die Mischanlage stellt zwar kein Gebäude dar, die Anlage besitzt aber zweifelsfrei die Wirkung eines Gebäudes, somit sind die Vorgaben zu berücksichtigen.

In Bezug auf die notwendige Abstandfläche würde die Planung die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 145 einhalten. Mit Ziffer A 4.2 wird die Geltung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet, die Tiefe der Abstandfläche beträgt im Gewerbegebiet 0,25 H (H= Wandhöhe). Selbst bei einer Wandhöhe von ca. 18 m würde die Bebauung innerhalb des Bauraumes den notwendigen Abstand (hier 4,5 m) einhalten.

In der Planung werden insgesamt 8 Stellplätze nachgewiesen, da der Bebauungsplan Nr. 145 keine Festsetzungen zur Zahl der Stellplätze trifft und auch die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Garching hierzu nichts regelt, wären die Vorgaben der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) anwendbar. Demnach wäre bei Handwerks- und Industriebetrieben 1 Stpl / 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte nachzuweisen. Die Nutzfläche der Anlage beträgt ca. 600 m², somit wären 9 Stellplätze nachzuweisen, da nur 2 Mitarbeiter anwesend sein sollen, erscheinen die dargestellten 8 Stellplätze angemessen.

Den Planunterlagen beiliegend war eine Immissionsprognose des Herstellers der Anlage (Fa. Liebherr), demnach wird für die Anlage ein Gesamtpegel von 64,7 dB(A) prognostiziert. Die Messung bezieht sich hier auf einen Immissionspunkt 1 (IP1) in ca. 50 m Entfernung zur Schallquelle. Weiter gibt der Antragsteller an, dass aufgrund der Erfahrung gleichartiger Betonmischanlagen mit folgenden Geräuschpegeln zu rechnen wäre:

- Entfernung 10 m: 79,3 dB(A)
- Entfernung 100 m: 59,3 dB(A)

Der Nachweis, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes zum Lärmschutz eingehalten werden, lässt sich nur per Lärmgutachten erbringen. Hierbei wäre auch die Lärmbelastung durch den anfallenden Verkehr zu berücksichtigen. Nach Auffassung der Verwaltung lassen die vorliegende Prognose des Herstellers und die Erfahrungswerte des Bauherrn eine Beeinträchtigung zumindest vermuten.

Die Fläche ist lt. Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet, auch hier müsste noch ein Nachweis zur Unbedenklichkeit vorgelegt werden.

Fazit:

Für die vorliegende Planung wären Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenzen nach Norden um 0,5 m und nach Westen um ca. 10 m und für die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 10,5 m auf 18 m erforderlich. Weiter muss von Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm gerechnet

werden, da die südliche angrenzende Bebauung mit Gewerbehallen, Büros und Betriebswohnungen nur ca. 25 m entfernt ist.

Aus Sicht der Verwaltung widerspricht die Planung hinsichtlich der Höhenentwicklung und Ausdehnung den Grundzügen des Bebauungsplanes Nr. 145, da dieser durch die Festsetzung unterschiedlicher Wandhöhen eine abnehmende Höhenstaffelung nach Norden bzw. zum angrenzenden Außenbereich vorsieht. Weiter soll durch die Festsetzung des Grünstreifens an der Westgrenze ein Schutzgürtel zum Außenbereich geschaffen werden. Die Erteilung der notwendigen Befreiungen kann somit nicht erfolgen bzw. nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt der Voranfrage nicht zuzustimmen.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt der Voranfrage der th-beton GmbH auf Errichtung einer Betonmischanlage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1672/3, Carl-von-Linde-Str. 27, 29, Gem. Garching nicht zuzustimmen.

Eine Zustimmung zu den notwendigen Befreiungen kann nicht erteilt werden.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

ANLAGE(N):

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

Anlagen:

- 1 Voranfrage_Mischanlage_Lageplan
- 2 Voranfrage_Mischanlage_Bebauungsplan
- 3 Voranfrage_Mischanlage_Plan
- 4 Voranfrage_Mischanlage_Uebersicht_Foto
- 5 Voranfrage_Mischanlage_Laermprognose_Hersteller