

Vorlage Nr.: 2-BV/160/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 02.09.2020
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Umbau einer Umschlaghalle in ein Verteilerzentrum und Neubau eines Parkhauses in der Dieselstraße 32, Fl.Nr. 1732/1

Beratungsfolge:

Datum Gremium

15.09.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Umbau einer Umschlaghalle in ein Verteilerzentrum und Neubau eines Parkhauses in der Dieselstraße 32, Fl.Nr. 1732/1.

Geplant ist, die bestehende Umschlaghalle in ein Verteilerzentrum umzubauen. Hierzu soll der gesamte Innenbereich entsprechend dem Betriebsablauf der neuen Mieter angepasst werden. Im Erdgeschoss sollen dabei Förderbänder und verschiedene Schalter zum Check-In und Check-Out eingebaut werden. Im OG sind Büros, Besprechungs- und Sozialräume geplant. Bei dem Bauherrn handelt es sich um einen Versandhandel. Im neuen Verteilerzentrum sollen die verpackten Waren in die Zustellerfahrzeuge geladen und an den Endkunden zugestellt werden. Die Anlieferung ist dabei so getaktet, dass es zu keinem wartenden Verkehr kommt. Um die Flotte der Lieferfahrzeuge (Sprinter) auf dem Grundstück unterzubringen, ist westlich des Verteilerzentrums ein Parkhaus mit einer Grundfläche von ca. 2913 m² und 4 Parkdecks geplant. Die GRZ/GFZ liegt dann bei 0,8/0,87. Das oberste Parkdeck ist ohne Überdachung geplant. Daher ist auch keine Dachbegrünung oder PV-Anlage möglich. In einem persönlichen Termin gab der Bauherr an, dass hauptsächlich E-Sprinter als Lieferfahrzeuge genutzt werden sollen und das Parkhaus mit Leerrohren für etwaige Ladestationen ausgestattet werden soll. Aus Sicht der Verwaltung würde es sich daher anbieten, für die Versorgung der Ladestationen eine PV-Anlage auf dem Dach zu errichten. Für die Überdachung des obersten Parkdecks und der PV-Anlage werden aus Verwaltungssicht keine zusätzlichen Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt. Die Treppenhäustürme im Norden und Süden sind mit einer Höhe von 16,45 m ca. 3 m höher als die Brüstung des obersten Parkdecks. Die Türme werden eingegrünt. In den Außenanlagen sind zudem offene Stellplätze für KFZ und Fahrräder, sowie ein Pfortnerhaus im Süden des Parkhauses und Wartezonen für zu beladende Sprinter im Norden geplant. Die nördlich der Halle gelegene Wartezone soll überdacht werden. Die Stellplätze südlich der Bestandshalle bleiben bis auf die Markierung zweier barrierefreier Stellplätze unberührt. Um das Grundstück soll ein 2 m hoher Maschendrahtzaun errichtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 91 „Zwerchteile Nord-West“. Dieser setzt einen Bauraum, Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen, eine maximale Zufahrtsbreite von 7,5 m, sowie eine Maximalhöhe von Maschendrahtzäunen (1,5 m) fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Errichtung der Stellplätze, des Pfortnerhauses, des Parkhauses und der Wartezonen ganz oder teilweise außerhalb des Bauraums, der Überbauung von Grünstreifen, der Überschreitung der Zufahrtsbreite auf 8 m und der Überschreitung der maximalen Einfriedungshöhe auf 2 m benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen bzgl. der Bauraumüberschreitungen zugestimmt werden, da diese zum größten Teil geringfügig sind und im Bebauungsplangebiet auch in anderen Fällen Bauraumüberschreitungen zugestimmt wurden (bspw. Dieselstraße 31). Zudem werden auch die Maßzahlen des Bebauungsplans eingehalten.

Der Befreiung bzgl. der Grünstreifen kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da die Bestandssituation und der betriebliche Ablauf eine zusätzliche Begrünung kaum möglich macht. Auch ist der Grünflächenanteil mit 20% für das Gebiet überdurchschnittlich hoch.

Der vergrößerten Zufahrtsbreite und dem erhöhten Zaun kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die Überschreitungen nur geringfügig sind und sich städtebaulich einfügen.

Es werden ausreichend Stellplätze nachgewiesen. Aus Sicht der Verwaltung sollte jedoch das oberste Parkdeck mit einer Überdachung versehen werden, damit auf dieser PV-Anlagen errichtet werden können. Sollten zusätzliche Befreiungen notwendig sein, würde die Verwaltung diese in Aussicht stellen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau einer Umschlaghalle in ein Verteilerzentrum und Neubau eines Parkhauses in der Dieselstraße 32, Fl.Nr. 1732/1 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Errichtung der Stellplätze, des Pfortnerhauses, des Parkhauses und der Wartezonen ganz oder teilweise außerhalb des Bauraums, der Überbauung von Grünstreifen, der Überschreitung der Zufahrtsbreite auf 8 m und der Überschreitung der maximalen Einfriedungshöhe auf 2 m wird erteilt. Befreiungen, die durch die Überdachung des obersten Parkdecks und der Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach benötigt werden, werden in Aussicht gestellt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Freiflächenplan
Anlage 4	Ansichten 1
Anlage 5	Ansichten 2

