

Vorlage Nr.: 2-BV/182/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 19.11.2020
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Errichtung eines Betonmischwerks in der Schleißheimer Str. 86, Fl.Nr. 1790/6

Beratungsfolge:

Datum Gremium

01.12.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Betonmischwerks in der Schleißheimer Str. 86, Fl.Nr. 1790/6.

Geplant ist, auf der bestehenden asphaltierten Fläche eine Betonmisch- und recyclinganlage aufzubauen. Die Anlage besteht aus Materialeinheiten (Heizung, Kühlung, Materialboxen), einem Elevator (Hebeanlage), einer Mischeinheit (Wiegen, Mischen) und einer Zementeinheit (Zementsilos). Die Höhe der Anlage ist im Bereich der Materialboxen mit 13,48 m (16,75 m im Bereich des „Elevators“), im Bereich der Mischeinheit mit maximal 12,67 m und im Bereich der Zementsilos mit 14,44 m (15,75 m mit Aufbau) geplant. Die Wandhöhen wurden auf Grundlage des natürlichen Geländes angegeben. Der im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbezugspunkt liegt ungefähr 40 cm höher als die Geländeoberkante. Die Wandhöhe gemessen von der Straßenmitte Schleißheimer Str. ist daher um dieses Maß geringer. Südlich der neuen Anlage sollen LKW-Stellplätze und Außenlagerboxen errichtet werden. Hierfür muss eine bestehende Grünfläche nach Süden versetzt werden. Dabei müssen 4 Bäume gefällt werden, welche in der neuen Grünfläche ersatzgepflanzt werden sollen. Insgesamt befinden sich nach Beendigung der Maßnahme 19 Bäume auf dem Grundstück. Die bestehenden Grünflächen im Osten und Westen sollen ausgeweitet werden. Dadurch kann der Grünflächenanteil auf dem Grundstück auf 25,1 % erhöht werden. Die GRZ (mit Nebenanlagen) ist mit 0,749 geplant, die GFZ soll 0,25 betragen. Die Stellplätze südlich der geplanten neuen Grünfläche und nördlich des Bestandsgebäudes sollen unverändert bestehen bleiben. Insgesamt sollen ca. 80 Fahrten pro Schicht stattfinden. Die Schichten dauern gem. Betriebsbeschreibung von 6-18 Uhr. Vier Mitarbeiter sollen während der Schichten dauerhaft vor Ort sein. Für diese sind 4 KFZ-Stellplätze im Bestand nachgewiesen. Zusätzlich sollen südlich des bestehenden Bürogebäudes 8 Fahrradstellplätze errichtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil D „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt eine maximale Wandhöhe von 15 m (gemessen von der Straßenmitte Erschließungsstraße) fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitungen der Wandhöhe im Bereich des Elevators und der Zementsilos, sowie wegen der Errichtung der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass 4-geschossige Baukörper auch eine Wandhöhe von 17 m haben dürfen. Zudem darf die Wandhöhe bei Gebäuden durch untergeordnete Dachaufbauten um 2 m überschritten werden. Die geplante Anlage fügt sich also höhenmäßig in die Umgebungsbebauung ein.

Der Befreiung bzgl. der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums sollte aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden. Der Bebauungsplan setzt hier auch einen Grünstreifen fest. Eine Befreiung würde hier zu einer ungewollten Vergleichswirkung führen. Zudem ist im Bereich des Bürogebäudes ausreichend Platz, um die Fahrradstellplätze innerhalb des Bauraums nachweisen zu können. Eine ungewollte Härte ist daher nicht gegeben.

Dem Bauantrag wurde eine Lärmimmissions-/Staubemissionsprognose beigelegt. Aus dieser geht hervor, dass die Immissionsschutzwerte der TA Lärm und VDI 2058 (65 dB(A) tagsüber) ab einer Entfernung von 10 m um die Lärmquelle eingehalten werden können. Zudem sind Filteranlagen an den Silos und der Befüllanlage vorgesehen, die die Staubemissionen auf ein Minimum reduzieren soll. Hier muss jedoch das Landratsamt als Immissionsschutzbehörde die Angaben, gerade vor dem Hintergrund der Schutzbedürftigkeit des auf dem Grundstück befindlichen Bürogebäudes überprüfen. Die Zustimmung zum Vorhaben sollte aus Verwaltungssicht von der Einschätzung der Immissionsschutzbehörde abhängig gemacht werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben vorbehaltlich der Immissionschutzprüfung zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Betonmischwerks in der Schleißheimer Str. 86, Fl.Nr. 1790/6 vorbehaltlich der Immissionsschutzprüfung des Landratsamtes zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Wandhöhenüberschreitungen wird erteilt. Das Einvernehmen zur Befreiung bzgl. der Bauraumüberschreitung der Fahrradstellplätze wird nicht erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

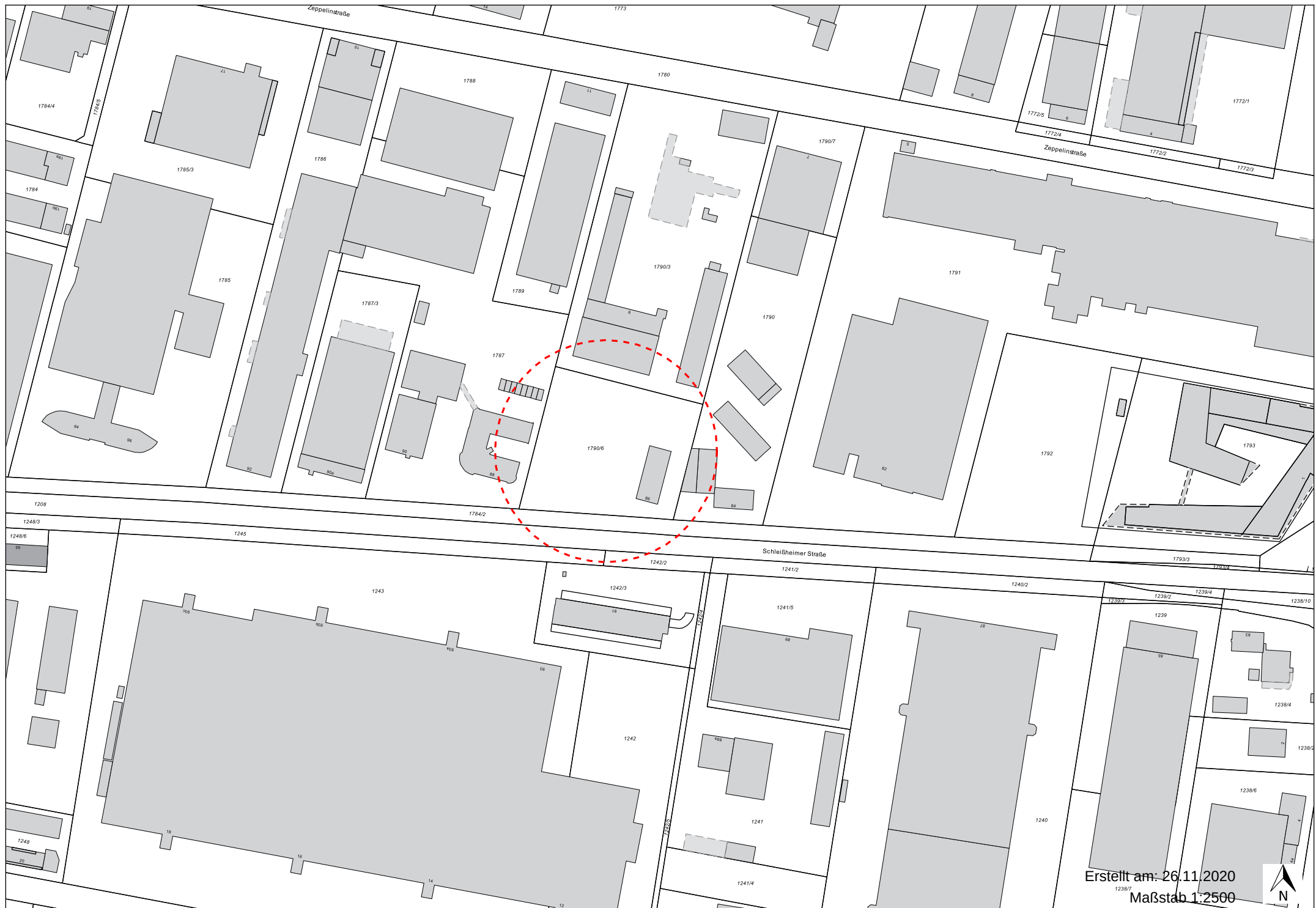
- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

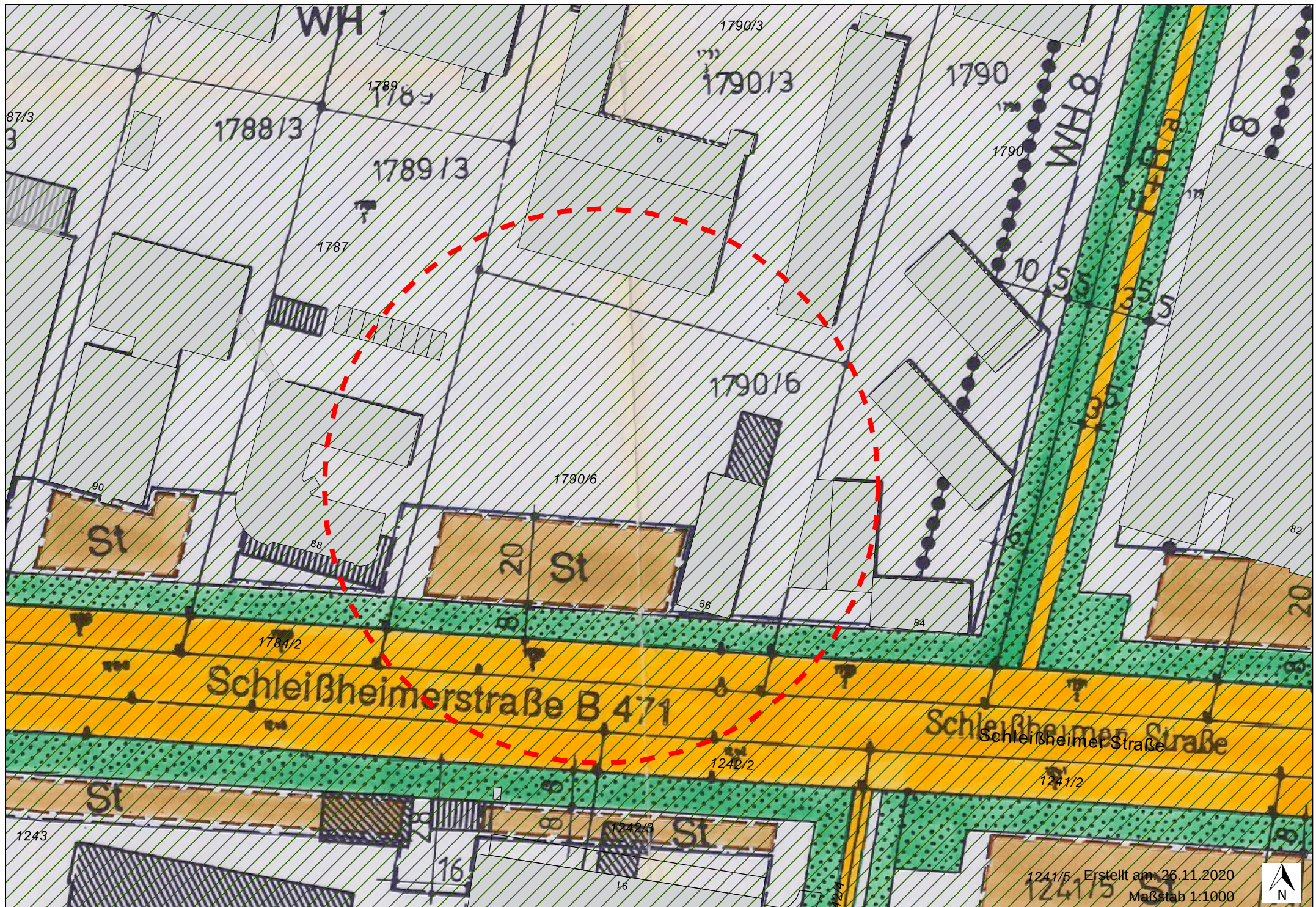
Anlagen:

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



Erstellt am: 26.11.2020
Maßstab 1:2500

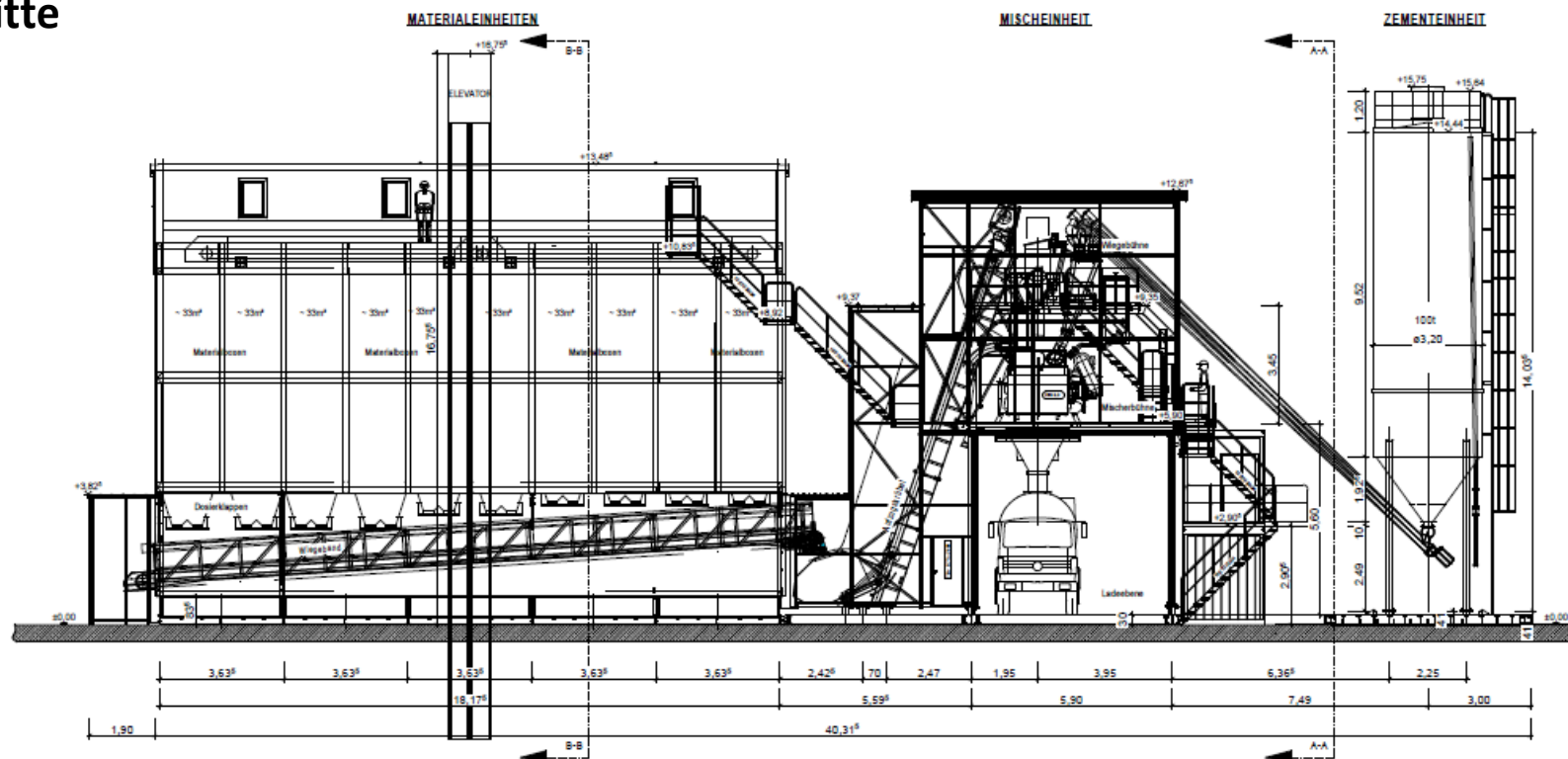




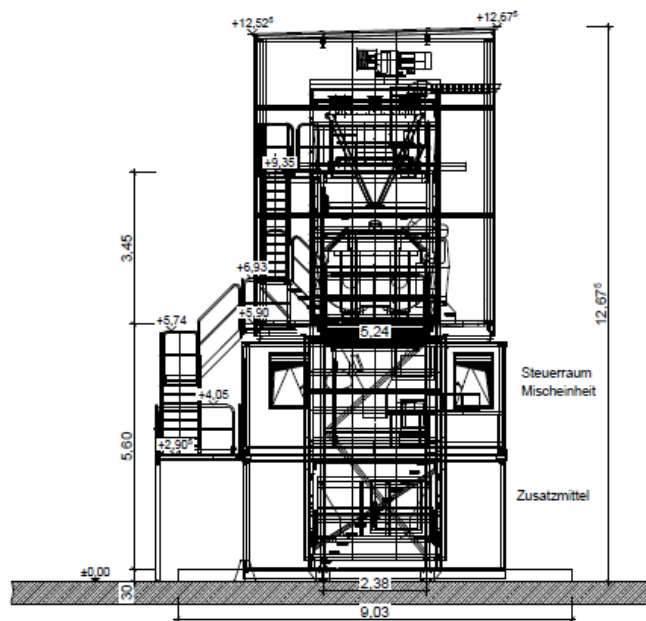
Freiflächenplan



Ansicht, Schnitte

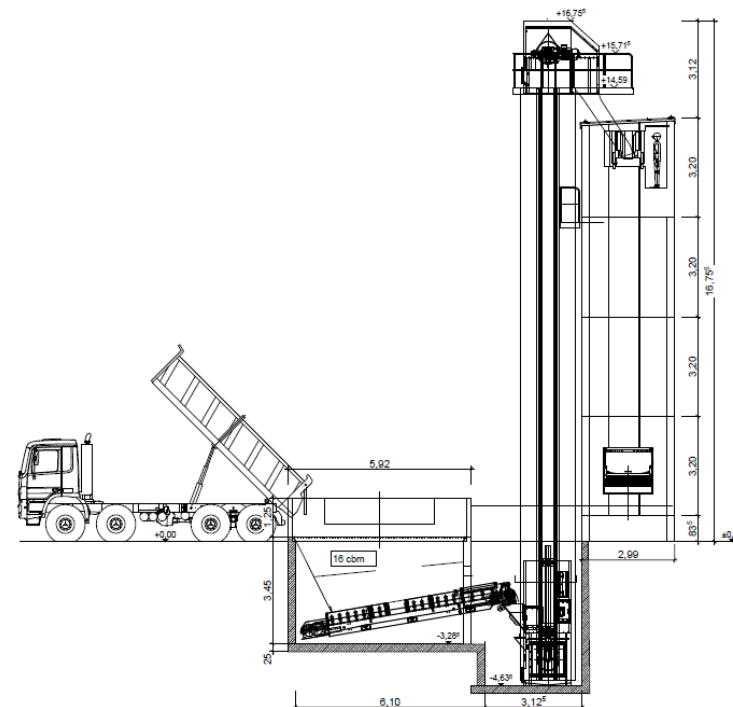


SÜDANSICHT



SCHNITT A-A

Mischeinheit



SCHNITT B-B

Materialeinheit; Elevator & Materialboxen