

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/004/2022	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.01.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung vertagt
09.02.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung

TOP: 2.9 Neubau einer Werk- und Lagerhalle mit Nebenräumen
2.1 Aulendorf, Sandweg 54, Flst. Nr. 1631/4 und 1631/5

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Werk- und Lagerhalle mit Nebenräumen auf den Grundstücken Flst. Nr. 1631/4 und 1631/5, Sandweg 54 in Aulendorf.

Der vorhandene Betrieb soll um eine Werk- und Lagerhalle in südlicher Richtung erweitert werden. Der geplante Anbau hat eine Breite von 93,74 m und eine Länge von 78,44 m. Das Gebäude wird als Stahlskelettkonstruktion errichtet. Die Außenwände sind mit Sandwichelementen verkleidet. Es kommt ein Satteldach mit 7,50 m Firsthöhe zur Ausführung. Die Dachdeckung erfolgt mit Sandwichelementen. Folgende Nutzungen sind im Gebäude integriert: Lager, Produktion, Meisterbüro, Sanitärräume, Aufenthaltsräume.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Sandäcker I. Änderung 25.04.1986
 Rechtsgrundlage: § 30
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 23.12.2021
 Befreiung: Überschreitung der Baugrenze, Überschreitung GRZ und GFZ, Bauweise

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan „Sandäcker I“, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Das Flurstück Nr. 1631/5, ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzungen Bebauungsplan	Bebauungsplan	Zul. Nutzung	Planung	
Teilbereich GE, Flst. 1631/5 Grundstücksgröße 9.958 m²				✓
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE		eingehalten	✓
Zahl der Vollgeschosse	II		I / II	✓
Bauweise / Max. Gebäudelänge	Bis 120 m		78,44 m bzw. 93,74 m	✓
Grundflächenzahl	0,8	7.966 m ²	6.854 m ²	✓
Geschossflächenzahl	1,6	15.933 m ²	11.644 m ²	✓
Dachform	Flachdach, Sheddach, Satteldach		Satteldach	✓
Teilbereich MI, Flst. 1631/4 Grundstücksgröße 3.530 m²				
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet Mi		eingehalten	✓
Zahl der Vollgeschosse	II		I / II	✓
Bauweise / Max. Gebäudelänge	Offene Bauweise		geschlossen	x
Grundflächenzahl	0,4	1.412 m ²	2.559 m ²	x
Geschossflächenzahl	0,8	2.824 m ²	4.050 m ²	x
Dachform	Satteldach		Satteldach	✓

Baugrenze

Die Baugrenze des Bebauungsplans wird in östlicher Richtung auf einer Länge von 72,65 im Mittel um ca. 10,00 m überschritten. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Bisher erteilte Befreiungen

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1631/2 wurde die Errichtung eines Hallenanbaus in östlicher Richtung im Jahr 2015 beantragt. Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.06.2015 der Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Hallenanbau zugestimmt.

Nutzungsbereiche Bebauungsplan und Max. Gebäudelänge

Das geplante Vorhaben erstreckt sich über zwei Nutzungsbereiche mit unterschiedlicher Nutzungsart. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des vorhandenen Betriebes, Grundstück Flst. Nr. 1631/4 ein Mischgebiet mit offener Bauweise fest. Im Bereich der geplanten Erweiterung ist ein Gewerbegebiet mit besonderer Bauweise und einer max. Gebäudelänge von 120 m festgelegt. Die Planung weist im Bereich der Schnittstelle der unterschiedlichen Nutzungsarten keine klare bauliche Trennung auf. Durch den nahtlosen Anbau an den Bestand ist die Festsetzung der offenen Bauweise im Teilbereich Mischgebiet, Grundstück Flst. Nr. 1631/4 nicht eingehalten. Für die abweichende Bauweise geschlossene Bauweise ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Die Gebietsverträglichkeit der Nutzung im Teilbereich Mischgebiet ist durch den vorhandenen genehmigten Gewerbebetrieb gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung auf Grundstück Flst. Nr. 1631/4 Teilbereich Mischgebiet

Bebauungsplan	Grundstück -größe	Zul. Nutzung	Vorhanden/ genehmigt	Geplant	In Anspruch genommen
Grundflächenzahl 0,4	3.530 m ²	1.412 m ²	2.425 m ²	134 m ²	2.559 m ²
Geschossflächenzahl 0,8	3.530 m ²	2.824 m ²	3.782 m ²	268 m ²	4.050 m ²

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 1631/4 im Teilbereich des Mischgebiets bereits eine genehmigte Nutzung von 2.425 m² überbauter Grundstücksfläche vorhanden. Dies entspricht einer Überschreitung zur zulässigen Nutzung von 1.013 m² oder 71,7 %. Mit der geplanten Erweiterung um 134 m² erhöht sich die überbaute Grundfläche auf 2.559 m², was einer Überschreitung der zulässigen Nutzung von 81,2 % entspricht. Ähnlich überschreitet die Geschoßfläche gemäß obenstehender Tabelle das Maß der baulichen Nutzung im genannten Teilbereich. Für die Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ im Teilbereich Mi ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Abstandsflächen, Stellplatznachweis und Photovoltaikverpflichtung

Gemäß den Unterlagen ist die Errichtung von 24 Kfz-Stellplätzen und 20 Fahrradabstellplätzen geplant. Der Nachweis der Stellplätze und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z.B. Brandschutz und Photovoltaikverpflichtung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Pflanzgebot

Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit heimischen, hochwachsenden Laubbäumen hat nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu erfolgen. Im östlichen Bereich überschreitet das Vorhaben die Baugrenze. An dieser Stelle sieht der Bebauungsplan die Pflanzung, von sechs hochwachsenden Laubbäumen vor. Insgesamt ist im festgelegten Bereich des Gewerbegebiets gemäß Planeintrag die Pflanzung von 18 hochgewachsenen Laubbäumen vorgesehen.

Steuobstbestand

Auf dem westlichen Teil des Baugrundstücks befindet sich eine größere Streuobstpflanzung, welche von dem Vorhaben tangiert wird. Im Vorfeld erfolgte ein Ortstermin mit der Stadtverwaltung und dem Landwirtschaftsamt bei dem die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden.

Die Verwaltung empfiehlt, dass vom Planer ein Pflanzkonzept mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahme nachgereicht wird.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der östlichen Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von 72,65 wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.
3. Der Befreiung für die geschlossene Bauweise im Teilbereich MI wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Überschreitung der GRZ und GFZ im Teilbereich MI wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 08.02.2022