

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/004/2022																													
Sitzung am 19.01.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																												
TOP: 2.9 Neubau einer Werk- und Lagerhalle mit Nebenräumen Aulendorf, Sandweg 54, Flst. Nr. 1631/4 und 1631/5																															
<p>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.</p> <p>Der vorhandene Maschinenbaubetrieb 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, Sanitäräume, Aufenthaltsräume.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Sandäcker I. Änderung 25.04.1986 Rechtsgrundlage: § 30 Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 23.12.2021 Befreiung: Überschreitung der Baugrenze</p> <p>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.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Gewerbegebiet GE</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>II</td> <td>I / II</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Bauweise / Max. Gebäudelänge</td> <td>Bis 120 m</td> <td>78,44 m bzw. 93,74 m</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,8</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>1,2</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Flachdach, Sheddach, Satteldach</td> <td>Satteldach</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Max. Gebäudelänge Der Bebauungsplan setzt im Bereich des vorhandenen Maschinenbaubetriebs Flst. Nr. Grundstück 1631/4 ein Mischgebiet mit offener Bauweise fest. Im Bereich der geplanten</p>					Bebauungsplan	Planung		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	eingehalten	✓	Geschossflächenzahl	1,2	eingehalten	✓	Dachform	Flachdach, Sheddach, Satteldach	Satteldach	✓
	Bebauungsplan	Planung																													
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	eingehalten	✓																												
Geschossflächenzahl	1,2	eingehalten	✓																												
Dachform	Flachdach, Sheddach, Satteldach	Satteldach	✓																												

Erweiterung ist ein Gewerbegebiet mit besonderer Bauweise und einer max. Gebäudelänge von 120 m festgelegt. Der Erweiterungsanbau liegt nahezu ausschließlich im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets und hält somit die max. Gebäudelänge ein.

Abstandsflächen und Stellplatznachweis

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

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Ausnahme der Überschreitung der Baugrenze ein und ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Hinsichtlich der Begründung für die Überschreitung der Baugrenze ist die Verwaltung derzeit in Abstimmung mit dem Planer.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung.

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

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 11.01.2022