

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/107/2022		
Sitzung am 19.10.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung	
TOP: 3.4 Neubau von 2 Werk- und Lagerhallen mit Nebenräumen Aulendorf, Sandweg 55, Flst. Nr. 1631/6 Antrag auf Befreiung				
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau von 2 Werk- und Lagerhallen mit Nebenräumen Flst. Nr. 1631/6, Sandweg 55 in Aulendorf. Die Planung umfaßt folgende Maßnahmen:				
	Abmessungen	Dachform	Geschosse	Firsthöhe
Werk- Lagerhalle BA2	42,42 x 36,78 m	Satteldach, DN 10°	I / II	10,36 m
Werk- Lagerhalle BA3	51,42 x 30,78 m	Satteldach, DN 10°	I / II	10,36 m
Beide Gebäude werden als Stahlskelettkonstruktion mit Außenwänden aus Sandwichelementen erstellt. Das 10° geneigte Satteldach erhält eine Eindeckung mit Sandwichelementen und wird mit einer Photovoltaik-Anlage belegt.				
Für das Grundstück Flst. Nr. 1631/4; 1631/, Sandweg 54 wurde ein Bauantrag für den Neubau einer Werk- und Lagerhalle mit Nebenräumen eingereicht um am 09.02.2022 im AUT beraten. Eine Baugenehmigung liegt derzeit noch nicht vor.				
Planungsrechtliche Beurteilung				
Bebauungsplan: Sandäcker II 29.07.1988 Sandäcker II - Gewerbe und Industriepark 19.01.1994				
Rechtsgrundlage: § 30				
Gemarkung: Aulendorf				
Eingangsdatum: 15.09.2022				
Befreiung: Überschreitung der Baugrenze				
Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach den Bebauungsplänen „Sandäcker II“ und „Sandäcker II - Gewerbe und Industriepark“, in deren Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet.				
Festsetzungen Bebauungsplan Sandäcker II 29.07.1988				
	Bebauungsplan	Zul. Nutzung	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE		eingehalten	✓
Zahl der Vollgeschosse	II		I / II	✓
Bauweise / Max. Gebäudelänge	Bis 80 m		42,42 m bzw. 51,42 m	✓
Grundflächenzahl	0,8	1.760 m ²	1.535 m ²	✓
Geschossflächenzahl	1,6	3.520 m ²	2.047 m ²	✓

Dachform	Flachdach, Sheddach, Satteldach		Satteldach DN 10°	✓
----------	---------------------------------------	--	----------------------	---

Sandäcker II - Gewerbe und Industriepark 19.01.1994

	Bebauungsplan	Zul. Nutzung	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE		eingehalten	✓
Zahl der Vollgeschosse	II		I / II	✓
Bauweise / Max. Gebäudelänge	Bis 100 m		42,42 m bzw. 51,42 m	✓
Grundflächenzahl	0,8	2.196 m ²	1.668 m ²	✓
Geschossflächenzahl	1,6	4.392 m ²	2.421 m ²	✓
Dachform	Flachdach, Sheddach, Satteldach 0°-20°		Satteldach DN 10°	✓

Baugrenze

Die Werk-Lagerhalle BA2 überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans Sandäcker II 29.07.1988 in südwestlicher Richtung mit ca. der Hälfte seiner Grundfläche. Die Werk-Lagerhalle BA3 überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans Sandäcker II - Gewerbe und Industriepark 19.01.1994 nur geringfügig in nordöstlicher Richtung. Für die Überschreitung der Baugrenze mit den beiden Werk-Lagerhallen BA 2 und BA3 ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die im Bebauungsplan zum Sandweg festgesetzte straßenseitige Baugrenze dient vornehmlich der Gestaltung des Straßenbildes, hat zur Straße hin keine nachbarschützende Wirkung und wird somit als eine städtebauliche Ordnungsfunktion und nicht als Grundzug der Planung angesehen.

Die verkehrliche Belastung des Sandwegs ist als Sackgasse auf den Anlieferverkehr zum Bauherrn und zum hinterliegenden Gewerbebetrieb beschränkt. Die vorgesehene Grenzbebauung schränkt somit die verkehrliche Sicherheit nicht ein.

Die Verwaltung empfiehlt, eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zu erteilen.

Bisher erteilte Befreiungen

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1631/4, Sandweg 54 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.

Am 26.09.1994 wurde für das Grundstück Flst. Nr. 1658/1 auf der Steige 46 der Neubau eines Bürogebäudes, welches die Baugrenze mit ca. der Hälfte der Grundfläche überschreitet beantragt. Die Baugenehmigung wurde unter Befreiung von der Bauverbotszone am 29.11.1994 erteilt.

Für die Erweiterung der Betriebsleiterwohnung in der Hasengärtlestr. 46, Flst. Nr. 1634/12 wurde am 26.08.2011 die Baugenehmigung unter Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Bauquartiers erteilt.

Pflanzgebot

Der Bebauungsplan „Sandäcker II Gewerbe- und Industriepark“ enthält die Festsetzung daß entlang der Grundstücksgrenzen je 10 m mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Baurechtsbehörde hat mit Schreiben vom 04.10.2022 die Darstellung der zu pflanzenden Bäume im Lageplan nachgefordert. Demzufolge sind im Bereich der Stellplätze Nr. 1-10 insgesamt 3 Bäume nachzuweisen.

Abstandsflächen, Stellplatznachweis und Photovoltaikverpflichtung

Der Nachweis der Stellplätze und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z.B. Brandschutz und Photovoltaikverpflichtung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Das geplante Vorhaben hält die Festsetzungen der genannten Bebauungspläne bis auf die Überschreitung der Baugrenze ein. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne wurden schon Vorhaben mit Überschreitung der Baugrenze genehmigt. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Überschreitung der Baugrenze mit den beiden Werk-Lagerhallen BA 2 und BA3 wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.
3. Das Pflanzgebot ist im Bereich der Nr. 1-10 gem. schriftlichem Teil des Bebauungsplans „Sandäcker II Gewerbe- und Industriepark“ auszuführen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 18.10.2022