Nr. 2023/448 09.11.2023

Vorlage Az:

Sachbearbeiter: Marleen Götz

Beratungsabfolge:	**Datum:**	**Sitzungsart:**
Entscheidung im Ausschuss für Umwelt und Technik	22.11.2023	öffentlich

Neubau Umschlaghallen, Parkhaus und Bürogebäude

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird gem. § 36 i.V.m. §§ 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Finanzielle Auswirkung: ☐ Ja ☒ Nein	**Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:**
Überschreitung: ☐ Ja ☒ Nein	**Investitionsauftrag / Kostenstelle:**
Finanzierungsvorschlag:	
Geschätzter jährlicher Aufwand: ☐ Ja ☐ Nein	Abschreibungen € Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

Es wird der Neubau einer Speditionsanlage mit Verwaltung beabsichtigt, da das alte Gebäude seine Altersgrenze bereits erreicht habe und nur noch eingeschränkt nutzbar sei. Zudem sei das Bestandsgebäude weder nachhaltig noch effizient und es kommt zu erheblichen Verkehrsbelastungen durch die LKW Ein- und Ausfahrt im Laiblinger Weg. Dem Neubauvorhaben ist der Abriss der Speditionsgebäude in der Markgröninger Straße 50 und 62 und im Laiblinger Weg 3 und 5 sowie der Abriss des Verwaltungsgebäudes in der Markgröninger Straße 50 vorgelagert.
Anschließend soll der jeweilige Neubau der Gebäude erfolgen und zusätzlich ein Parkhaus in der Markgröninger Straße errichtet werden.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B 10 / Markgröninger Straße“ vom 26.05.1994 sowie im Geltungsbereich es qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B 10 / Markgröninger Straße (Bereich Lange Furche) – Änderung“ vom 05.06.1997. Beide Bebauungspläne sehen dort ein Industriegebiet vor.

Die Nutzung verändert sich nicht und entspricht den Festsetzungen der Bebauungspläne.

Durch die Erneuerungen entsteht eine Aufwertung der Fläche. Dennoch werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich:

Der Neubau H6 überschreitet das vorgesehene Baufenster (der Neubau liegt somit auf zwei Grundstücken, hierzu bedarf es dann einer Vereinigungsbaulast). Auch die Neubauten B1 und P1 überschreiten das Baufenster.

Gemäß Bebauungsplan sind Stützmauern aus glatt geschaltem Beton oder glatten Metall- oder Metallprofilblechen unzulässig. Vorliegend sind entsprechende Stützmauern geplant, hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In dem Bauvorhaben sind keine nach Außen sichtbare Stützwände entlang der Straße bzw. der Grundstücksgrenze geplant, städtebauliche Gründe sprechen nicht dagegen.

Einige versiegelte Flächen/bauliche Anlagen sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierbei werden zum Teil auch Pflanzgebote tangiert. Die Pflanzgebote sollten an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Es soll eine Wartezone für LKWs errichtet werden. Hierzu ist auch ein Sanitärhaus für Fahrer geplant, welches außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll.

Gemäß Bebauungsplan ist pro Grundstück maximal eine Ein-/Ausfahrbreite von insgesamt 10 m zugelassen (= Summe der Breiten aller Ein- und Ausfahrten vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche). Soweit im Planteil angegeben am dort ausgewiesenen Ort; ausnahmsweise können aus betriebstechnischen Gründen die Ein-/Ausfahrten verlegt werden. Bereits heute ist die Zufahrt/Ausfahrt nicht an der ausgewiesenen Stelle. Durch die veränderten Ein- und Ausfahrten wird die Verkehrsführung aufgewertet.

Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen den Befreiungen nicht entgegen.

Höhe der baulichen Anlagen: Ist in der Nutzungsschablone ein Doppelwert für die maximal zulässige Geländehöhe angegeben, so ist der niedrigere Wert die Regelfestsetzung. Ausnahmsweise können auf bis zu 10% der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen bis zu der im zweiten Zahlenwert angegebenen größeren Maximalhöhe zugelassen werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.
Vorliegend wird der niedrigere Wert (180, m) teilweise überschritten (max. Wert 24,0m). Dem kann zugestimmt werden, sofern die genannten 10% nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgt nicht.

Für das Vorhaben wurde des Weiteren eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche der Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis konnten keine negativen Auswirkungen festgestellt werden.

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen, sofern die tangierten Pflanzgebote an geeigneter Stelle ausgeglichen werden.

Anlage: Pläne
BV Neubau Speditionsanlage_Verkehrsuntersuchung_Aug23.