

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Christoffer Staab, Tel. 07062/9042-47

Datum: 16.05.2024

Abbruch, Erweiterung und Nutzungsänderung einer Lagerhalle, Flst.13127, Bustadt 33, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 04.06.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 04.06.2024
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch, Erweiterung und Nutzungsänderung einer Lagerhalle, Flst.13127, Bustadt 33, Ilsfeld, wird gemäß § 36 BauGB erteilt.

Sachvortrag:

Geplant ist die Nordfassade der bestehenden Lagerhalle abzureißen. Ebenfalls soll die Rampe für die Presscontainer, sowie die Rampe für die Hubwagen entfernt werden.

Die gekühlte Lagerhalle soll in nördlicher Richtung um 708 m² erweitert werden. Geplant ist weiterhin die LKW-Ladedocks auf der Ostseite um ca. 50 m² zu vergrößern. Zusätzlich soll eine Bananenreifekammer mit einer Größe von 336 m² entstehen. Der auf der Nordseite entfernte Presscontainer soll auf der Ostseite neu errichtet werden.

Auf Teilen der bisherigen Lagerfläche soll ein Batterieladeraum entstehen (Nutzungsänderung).

Die Vergrößerung der Lagerhalle bedingt eine Verschiebung der Feuerwehrumfahrung nach Norden: Neue Asphaltflächen in der Größe von 1417 m² entstehen. Eine neue Schotterfläche auf der Westseite wird benötigt. Schotterrasen wird in der privaten Grünfläche angelegt. Zwei Retentionsbecken sollen in der privaten Grünfläche errichtet werden. Diese sollen einerseits dem Nachweis des erforderlichen Speichervolumens zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen und andererseits zum Nachweis der brandschutzrechtlich erforderlichen Löschwassermenge. Die Errichtung eines ca. 1,25 m hohen Zaunes ist geplant. Die vorhandenen

Bäume im Bereich der Asphaltfläche sollen entfernt und in der verbleibenden privaten Grünfläche neu gepflanzt werden.

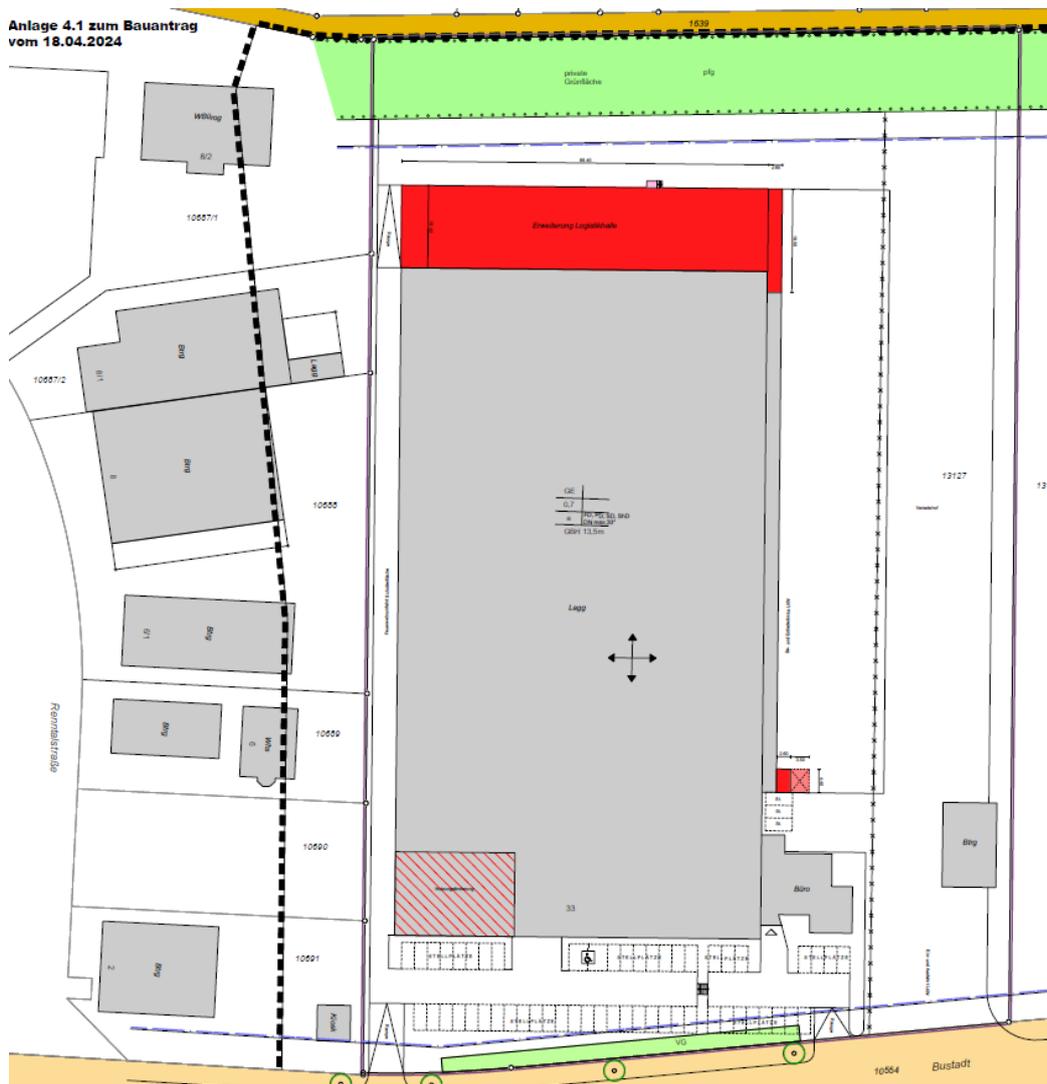
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ aus dem Jahre 2006.

Mögliche Befreiungen ergeben sich wie folgt: Durch die beabsichtigte Erweiterung wird die festgesetzte GRZ um ca. 574 m² überschritten. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Des Weiteren beantragt der Bauherr eine Befreiung für „Dach- und Fassadenbegrünung“. Das Dach soll nahezu vollflächig mit Solarmodulen belegt werden. Für den beabsichtigten Verzicht auf Dachbegrünung ist eine Befreiung von Punkt 10.3 und Punkt 13.2 des Bebauungsplans „Bustadt Ost“ erforderlich, §31 Abs. 2 BauGB. Hierfür müsste die Gemeinde ihr Einvernehmen erklären.

Sowohl die beabsichtigte Überschreitung der GRZ, als auch Die Befreiung von Dachbegrünung ist als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Lageplan zum Bebauungsplan „Bustadt-Ost“:



Hinweise:

Bereits in 2020 wurde eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Logistikzentrums erteilt. Die damalige Erweiterung sah eine weitaus größere Erweiterung des Logistikzentrums und bauliche Veränderung auf dem Baugrundstück vor, als die nun beantragte. Auch die Anzahl sowie das Ausmaß der Verstöße gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan war weitaus größer, als dies beim jetzigen Bauvorhaben der Fall ist. Das Bauvorhaben wurde von den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans befreit. Das Bauvorhaben wurde nicht verwirklicht. Die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen.

Neben dem geltenden Bebauungsplan „Bustadt-Ost“ aus dem Jahr 2006 existiert der Entwurf eines Bebauungsplans „Bustadt Ost – 1. Änderung und Erweiterung“, der jedoch bis jetzt nicht in Kraft getreten ist. Innerhalb dieses Bebauungsplanentwurfes läge weiterhin eine Überschreitung der Baugrenze sowie der GRZ vor, jedoch kein Eingriff mehr in die private Grünfläche. Diese private Grünfläche soll laut Entwurf entfallen und auf ein ca. 5,0 m breites Pflanzgebiet reduziert werden. Die baulichen Änderungen und Erweiterungen wären innerhalb der Überarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch, Erweiterung und Nutzungsänderung einer Lagerhalle, Flst.13127, Bustadt 33, Ilsfeld, wird gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.