

Datum: 26.09.2017
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang: ATU-Sitzung (ö) vom 13.10.2015 DR-Nr. 140/2015
 ATU-Sitzung (ö) vom 06.12.2016 DR-Nr. 168/2016

Unterschrift

Beratungsgegenstand
Bauantrag Leintelstraße 1, Flst. 2297 und 2296

- Neubau einer Freilagerhalle
- 6 PKW-Stellplätze und 27 LKW-Stellplätze
- Stellfläche für Behälter
- Unterirdischer Einbau zweier Löschwasserbehälter

Ausschuss für 10.10.2017 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 01.06.2016 mit Ergänzungen v. 18.04.2017, M verkleinert
 Lageplan mit Löschwasserbehälter v. 01.06.2016 mit Ergänzungen v. 14.03.2017, M verkleinert
 Querschnitt v. 01.06.2016, M verkleinert
 Ansicht v. Süden u. Norden v. 01.06.2016, M verkleinert
 Pflanzplan, Stellplatznachweis PKW v. 01.06.2016 mit Ergänzungen v. 18.11.2016, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./

Finanzielle Auswirkungen
☐ Ja

☒ Nein

☐ Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt:

Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €	Ild. Jahr		Folgejahr(e)		davon VE
	Planansatz				
	üpl / apl				
	Gesamt				

Einnahmen in €	Ild. Jahr		Folgejahr(e)	
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem Neubau einer Freilagerhalle, der Errichtung von 6 PKW-Stellplätzen und 27-LKW-Stellplätzen sowie dem unterirdischen Einbau zweier Löschwasserbehälter ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leinteläcker – 1.Änderung und Erweiterung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Der Versiegelungsgrad der PKW-Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 Die Dachfläche der Freilagerhalle ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 Ein Pflanzplan ist vorzulegen.
 - 4.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.7 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.erteilt.
- 5 Die Gemeinde erteilt den Stellflächen für Behälter ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht**.

Sachdarstellung:

Der Bauherr hat geänderte Planunterlagen zu dem, im Rahmen eines Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung der bestehenden Anlage zum Lagern, Behandeln und Umschlagen von Abfällen auf dem Betriebsgrundstück Leintelstraße 1 in Reichenbach, beantragten Neubau einer Freilagerhalle auf dem Grundstück Leintelstraße 1, Flst.2297, vom 31.08.2016, eingereicht.

Neben dem Neubau einer Freilagerhalle mit 6 PKW-Stellplätzen, sollen 27 LKW-Stellplätze, zwei Stellflächen für Behälter und unterirdisch zwei Löschwasserbehälter erstellt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 18.01.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leinteläcker – 1.Änderung und Erweiterung“ in einem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Hälfte des westlichen Löschwasserbehälters
- EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) der Lagerhalle wird unterschritten
- Überschreitung der Traufhöhe an der Nordseite.

Bereits befreit wurden (ATU am 06.12.16):

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den 6 PKW-Stellplätzen und dem Dachvorsprung zur Leintelstraße
- Dachneigung mit 5°
- Überschreitung der Traufhöhe an der Südseite

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Bei der Besichtigung des Betriebs wurde den Mitgliedern des Ausschusses für Technik und Umwelt erläutert, dass durch den Neubau der, an drei Seiten geschlossenen Freilagerhalle, die bestehenden Lärm-, Staub- und Geruchsprobleme verbessert werden. Die Halle ist zur Leintelstraße (Ostseite) geschlossen. Dadurch sollen die angrenzenden Betriebe vor den Immissionen des Betriebes geschützt werden.

Die geplanten Stellflächen für Behälter an der Ost- und Südseite der Halle widersprechen diesen, bei der Besichtigung vorgetragenen Bebauungsabsichten. Ganz abgesehen davon, dass die an der Ostseite geplante Stellfläche offenbar nicht zu realisieren ist, da laut vorliegendem Pflanzplan in diesem Bereich Bäume gepflanzt werden sollen, würde durch das Stellen und Aufnehmen sowie durch den Inhalt der Behälter die vorhandene Lärm-, Staub- und Geruchsproblematik verschärft.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Neubau einer Freilagerhalle, der Errichtung von 6 PKW-Stellplätzen und 27-LKW-Stellplätzen sowie dem unterirdischen Einbau zweier Löschwasserbehälter das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.

Den Stellflächen für Behälter wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht** erteilt.