Reichenbach an der Fils **Gemeinderatsdrucksache 2019/006**

Datum: 13.12.2018 Unterschrift
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Hauffstraße 4, Flst. 370, 416, 370/1
- Überdachung Wareneingang
- Einbau Büroflächen im EG und 1.OG Bau 21

Ausschuss für Technik und Umwelt	**05.02.2019**	**öffentlich**	**beschließend**

Anlagen:
Lageplan v. 08.01.2019, M verkleinert
Grundriss EG v. 14.12.2018, M verkleinert
Grundriss EG Achse 1-9 v. 14.12.2018, M verkleinert
Schnitt A-A v. 14.11.2018, M verkleinert
Ansicht Nord gesamt v. 14.11.2018, M verkleinert
Ansicht Nord v. 14.11.2018, M verkleinert

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen ☐ Ja ☒ Nein

☐ Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

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

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

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.

3. Für die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinäcker“ 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 Die Dachfläche der Überdachung des Wareneingangs ist extensiv zu begrünen.

   4.4 Zufahrten und Zugänge sind mit Betonsteinen, Natursteinen, Rasenpflastersteine oder wassergebundenen Belägen auszuführen.

   4.5 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.

   4.6 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.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Überdachung des Wareneingangs und die Nutzungsänderung, Einbau von Büroflächen, in der Hauffstraße 4, Flurstücke 370, 416 und 370/1.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Steinäcker“, rechtskräftig seit 18.10.1991 und „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000 in einem Gewerbegebiet.
Das Bauvorhaben verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinäcker“:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der verbreiterten Fahrbahn und Gehweg.

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

Der Antragsteller plant den Umbau der An- und Ablieferungswege des Wareneingangs.
Bisher erfolgte die Zu- und Abfahrt der Warenanlieferung über die Alte Hegenloher Straße und Marienstraße. Da innerbetriebliche Änderungen der Abläufe geplant sind, wird der Wareneingang an der Nordseite des Gebäudes erfolgen. Die Zufahrt zur Anlieferung soll wie bisher über die Alte

Hegenloher Straße und Marienstraße sein. Für die Abfahrt ist die Errichtung einer teilweise überdachten Rampe in Richtung Silcher-/Hauffstraße geplant.
Durch die Umbauten verlagert sich die Abfahrt der LKW zum Teil an die dem Wohngebiet zugewandte Seite des Gebäudes. Wegen des angrenzenden Wohngebietes sind besondere immissionsschutzrechtliche Anforderungen zu erfüllen. Dem Bauantrag liegt ein Schalltechnisches Gutachten bei demzufolge durch den neuen Abfahrtsweg der LKW die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm an den umliegenden Bebauungen eingehalten werden. Selbst kurzzeitige Spitzenpegel bleiben unter den Grenzwerten der TA Lärm.
Das Gutachten geht von maximal 78 LKW-Anlieferungen während des Tagzeitraumes aus. Zusätzlich wurden für den Mitarbeiterparkplatz maximal 460 Fahrzeugen zu Grunde gelegt.
Die Immissionen wurden an fünf verschiedenen Orten im Bereich der geplanten Ausfahrt gemessen. Demnach werden die Immissionsrichtwerte an allen fünf Orten in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr eingehalten. Selbst kurzzeitige Spitzenpegel bleiben ebenfalls unter dem Grenzwert der TA Lärm.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss von Bau 21 des Firmengebäudes sind zusätzliche Büroflächen für die Mitarbeiter geplant.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinäcker“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.