

Datum: 06.03.2006
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Ebinger, Armin
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: --/--

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Ulmer Straße 58, Flst.-Nr. 386, 537 und 1902/8
- Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes "Lagergebäude mit
Versand" BA II/III**

Ausschuss für Technik und Umwelt 14.03.2006 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplanskizze (M verkleinert)

Finanzielle Auswirkungen:
Keine

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Gemeinde wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vom Baulinienplan "Ladestraße" für die Baulinienüberschreitung wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Hinweisen und Auflagen erteilt:
 - 3.1 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z. B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 3.2 Die Abgrenzung zwischen Gehweg und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Reichenbach an der Fils hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 3.3 Eventuell vorhandene, nicht mehr genutzte Zufahrten müssen zurückgebaut werden.

- 3.4 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Reichenbach an der Fils auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen sind herzustellen.
- 3.5 Der Versiegelungsgrad der Stellplatz-Flächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
- 3.6 Für die Flst. 386 und 1902/8 ist der als vorläufig akzeptierte Freiflächen- und Pflanzplan vom 10.10.2001 in Abstimmung mit der Gemeinde – auch in einer gesonderten Entscheidung außerhalb des Genehmigungsverfahrens – fortzuschreiben.
- 3.7 Die Gemeinde Reichenbach befürwortet die Ableitung von Dachflächenwasser in die Probstbachverdolung. Die Einleitung ist aus hydraulischer Sicht für den Bemessungsfall HQ₁₀₀ Probstbach / HQ₅ Fils unbedenklich.
- 3.8 Auf den Kontrollschächten der Probstbachverdolung im Flst. 386 und 537 sind rückstausichere Schachtabdeckungen einzubauen. Diese müssen jederzeit zugänglich sein.
- 3.9 Bei der Positionierung der Betonbohrpfähle und der Fundamente ist auf die Probstbachverdolung Rücksicht zu nehmen.
- 3.10 Auf die geringe Überdeckung der Probstbachverdolung wird hingewiesen. Dieser Regenwasserkanal DN 1100 ist für die Befahrung mit Verkehrslasten nicht geeignet.
- 3.11 Die Firma Seyfert gestattet der Gemeinde Reichenbach weiterhin, jederzeit die für den Betrieb, Untersuchung und Instandhaltung der Probstbachverdolung erforderlichen Arbeiten in der Halle vorzunehmen und die Halle jederzeit, soweit erforderlich auch am Wochenende und an Feiertagen durch ihre Beauftragten zu betreten.
Die Gemeinde Reichenbach verpflichtet sich, die Halle nicht mehr als im Interesse eines ordnungsgemäßen Betriebs der Verdolung erforderlich in Anspruch zu nehmen.
Die für den Betrieb und die Instandhaltung erforderlichen Arbeiten werden, soweit möglich, in Abstimmung mit der Firma Seyfert terminiert. Sollten dennoch Kosten durch Stillstandszeiten der Produktion anfallen, so gehen diese zu Lasten der Firma Seyfert.
- 3.12 Es ist sicherzustellen, dass bei Bedarf die Kontrollschächte der Probstbachverdolung mit dem LKW (z. B. ein Spülfahrzeug mit ca. 30 to Gesamtgewicht) angefahren werden können. Die hierfür anfallenden Aufwendungen in und an der Produktionshalle trägt die Firma Seyfert. Das Anfahren der Schächte könnte zum Beispiel durch eine ca. 3 m breite und ca. 4,50 m hohe Montageöffnung in der nördlichen Fassade der Produktionshalle oberhalb der Trasse der Verdolung erfolgen. Weiterhin kann durch eine doppelflügelige Fluchttür in der südlichen Wand der Halle in Höhe des Kontrollschachtes 6168 dieser Schacht bis zu einem Abstand von ca. 14 m angefahren werden, sofern südlich der Halle ein 3 m breiter Weg angelegt wird. Dadurch könnten auch der Kontrollschacht 6173 und der Entnahmeschacht des Löschwasserdurchlasses von der Fils angefahren werden. Diese müssen jederzeit zugänglich sein.

- 3.13 Es wird empfohlen, die Löschwasserentnahmeleitung in nördlicher Richtung bis außerhalb der Halle zu verlängern, damit im Brandfall auch in diesem Teil des Grundstückes Löschwasser von der Fils zur Verfügung steht.
- 3.14 Wird die Probstbachverdolung durch Betriebsstörungen, die die Gemeinde nicht zu vertreten hat, vorübergehend ganz oder teilweise außer Betrieb gesetzt oder treten Mängel oder Schäden auf, die durch Rückstau infolge von Naturereignissen wie Hochwasser, Starkregen oder Schneeschmelze oder durch Hemmungen im Wasserablauf verursacht worden sind, so erwächst daraus kein Anspruch auf Schadenersatz gegenüber der Gemeinde Reichenbach. Gleiches gilt bei einer eventuellen Explosion in der Probstbachverdolung infolge eines Ölunfalls Dritter.
- 3.15 Der überbaute Schmutzwasserkanal im Grundstück der Firma Seyfert geht bis zur Grundstücksgrenze mit der Ladestraße in das Eigentum der Firma Seyfert über. Die Gemeinde Reichenbach übernimmt keinerlei Haftung für betriebsbedingte negative Einflüsse des überbauten Schmutzwasserkanals auf die Nutzbarkeit und technische Sicherheit (z. B. austretende Gase) der Halle. Es wird der Einbau von rückstausicheren Abdeckungen empfohlen.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes "Lagergebäude mit Versand", BA II/III.

Die Beurteilung der vorliegenden Planung im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans "Ulmer Straße/Hauffstraße" vom 03.03.2000.

Danach sind in dem als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesenen Bereich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig.

Die geplanten Baumaßnahmen sind auch aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich Ihrer Lage, Bauweise, Geländeform und Gestaltung vertretbar.

Die Beurteilung der vorliegenden Planung im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung erfolgt auf der Grundlage des Baulinienplans "Ulmer Straße" vom 21.09.1927/09.10.1956 und des Baulinienplans "Ladestraße" vom 01.05.1924/09.10.1956.

Mit dem geplanten Neubau wird die genehmigte Baulinie "Ladestraße" überbaut. Für diesen Verstoß ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch im Einvernehmen mit der Gemeinde erforderlich.

Im Hinblick auf die im Rahmen der Baugenehmigung im Jahr 2002 für das Nachbargebäude (Ulmer Straße 54) erteilte Befreiung für die Überbauung der Baulinie "Ladestraße" wird vorgeschlagen, der vorliegenden Planung unter Befreiung von der Baulinienüberschreitung zuzustimmen.

Im Zusammenhang mit bereits realisierten Betriebserweiterungen wurde von Seiten der Gemeinde angeregt, einen qualifizierten Plan über die Gestaltung der Freiflächen aufzustellen.

Ein Freiflächen- und Pflanzplan vom 10.10.2001 wurde im Jahr 2004 als vorläufiger Pflanzplan akzeptiert, mit der Maßgabe, über einen endgültigen Pflanzplan dann erneut zu diskutieren, wenn eine konkrete Überplanung des bis dahin noch nicht bebauten Betriebsareals vorliegt.

Bei der vom Ingenieurbüro hettlerundpartner durchgeführten Hochwasseranalyse vom 02. Dezember 2002 wurde die Abflusssituation des Probstbaches und der Verdolung sowohl hydrologisch als auch hydrodynamisch in mehreren Varianten untersucht.

Die Variante 2 wurde wie folgt definiert:

- Ist-Zustand Bebauung Einzugsgebiete RÜ 11 und RÜB 12
- Planungs-Zustand Bebauung Fa. Seyfert mit zusätzlich 1,536 ha Flächenanschluss
- Keine Berücksichtigung des geplanten Neubaugebietes

Unter Berücksichtigung der Hochwassersituation der Fils wurde in Abstimmung mit der Gewässerdirektion Kirchheim unter Teck festgelegt, die Kombination HQ_{100} Probstbach / HQ_5 Fils als relevante Nachweisgröße anzusetzen.

In dieser Konstellation würde gleichzeitig das HQ_{100} am Probstbach und das HQ_5 an der Fils auftreten.

Für diesen Bemessungsfall treten nach Auswertung der hydrodynamischen Berechnungen keine Überstauungen im Bereich der Probstbachverdolung auf.

Um den Zusammenhang zwischen Hochwasser Fils und Starkregenereignisse im Einzugsgebiet Probstbachverdolung besser abschätzen zu können, wurde für das Einzugsgebiet Probstbach in einer weiteren Berechnung HQ_{50} angesetzt. Gleichzeitig wurde ermittelt, bei welcher zugehörigen Wasserspiegellage der Fils (HQ_x) dieselben Abflussverhältnisse in der Verdolung auftreten wie in der Kombination HQ_{100} Probstbach / HQ_5 Fils. Bei Variante 2 ergibt sich die Kombination HQ_{50} Probstbach / $HQ_{10/20}$ Fils.

Aus o. g. Gründen ist aus hydraulischer Sicht die Einleitung des Dachflächenwassers der vorhandenen und der geplanten Bebauung auf dem Flst. 386 und 1902/8 in die Probstbachverdolung für den Bemessungsfall HQ_{100} Probstbach / HQ_5 Fils unbedenklich.