

Beratungsgegenstand

29/2020 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer)	
Bauvorhaben	Umbau und Erweiterung des bestehenden Betriebes
Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücksnr.	Bermaringen Daloser Weg 6 2530/1, 2532/0, 2534/0

Beschlussantrag

1. Den Bauvorhaben der Firma Geo-Bohrtechnik GmbH wird die grundsätzliche Zustimmung der Stadt Blaustein erteilt.
2. Für die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leh“ betreffend die Ziffern 1.3, 1.9 und 2.1.2 sowie für die Überschreitung der Baugrenze um 1,90 Meter zum Bau der Kalthalle wird das Einvernehmen der Stadt Blaustein erteilt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leh“ zugunsten der Realisierung der Monteursunterkünfte vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.



Sylvia von Darl-Späth
1. stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Bermaringen	20.05.2020	ö	Zustimmung zum Bauvorhaben	Zustimmung einstimmig

II. Sachvortrag
1. Beschreibung des Bauvorhabens

Die Firma Geo-Bohrtechnik GmbH aus Bermaringen ist interdisziplinärer Technologiedienstleister in den Bereichen Spezialtiefbau, Altlastensanierung und Baugrunderkundung. Die Firma beantragt den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Betriebes. Folgende bauliche Maßnahmen sind vorgesehen:

a) Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes

Das bestehende Bürogebäude soll um ein Geschoss mit gleichem Grundriss aufgestockt werden. Dabei wird das bestehende Treppenhaus ebenfalls im gleichen Grundriss weitergeführt.

b) Umbau und Erweiterung der bestehenden Werkhalle

Der Umbau der bestehenden Werkhalle beinhaltet einen Umbau im Bereich der Sozialräume und umfasst eine Vergrößerung des Aufenthaltsraums im EG sowie den Ausbau von Übernachtungszimmern für Mitarbeiter auf der bestehenden Zwischendecke im OG. Diese Zimmer werden nicht ständig genutzt, sondern dienen als gelegentliche Übernachtungsmöglichkeit, wenn z. B. Baustellenmitarbeiter am Vorabend anreisen, um dann am nächsten Morgen zur Baustelle zu reisen. Als Sozialräume werden die vorhandenen Sozialräume im EG genutzt.

Die Erweiterung der Werkhalle besteht in einem Anbau an die Stirnseite der Halle als eigenständigen Gebäudeteil, der nur über eine Durchfahrt mit der bestehenden Halle verbunden wird. Als Sozialräume werden auch hier die im EG der bestehenden Halle vorhandenen Sozialräume genutzt.

c) Erweiterung und Umbau der bestehenden offenen Lagerhallen

Der Umbau der bestehenden Lagerhallen umfasst den Einbau von neuen Lagerregalen mit einem Vordach an der Nordseite. Die Erweiterung der Lagerhalle besteht aus einer Regalanlage mit Dach- und Wandverkleidung, wobei die Regale selbst die Tragkonstruktion darstellen. Die Lagerhallen besitzen keine ständigen Arbeitsplätze.

d) Neubau einer Kalthalle

Die Maßnahme besteht aus der Errichtung einer unbeheizten Lagerhalle ohne ständige Arbeitsplätze und Aufenthaltsräume.

e) Neubau eines Kragarmregal

Die Maßnahme besteht in der Errichtung einer Regalanlage für Langgut, wobei das Dach der Anlage gleichzeitig zur Aufnahme einer Photovoltaik-Anlage dient.

f) Neubau einer Tankstelle mit Überdachung

Geplant ist die Errichtung eines Technikgebäudes in Fertigbauweise, sowie einer Waschplatte mit Teilüberdachung. Die Tankstelle dient der Versorgung der Fahrzeuge des Betriebs.

2. Rechtliche Beurteilung

Der nördliche Teil des Baugrundstücks befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leh“. Der südliche Teil des Baugrundstücks befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, weshalb die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB – Einfügen in die Umgebungsbebauung – beurteilt wird.

Das Bauvorhaben widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leh“:

a) Befreiung von der Festsetzung Ziffer 1.3 – Hauptfirstrichtung

Sowohl die Regalhalle, die Kalthalle als auch die Tankstelle weichen von der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung ab. Begründet wird die Befreiung damit, dass die Ausrichtung der Gebäude betriebsbedingt notwendig ist.

Aus Sicht der Stadtverwaltung kann dem Antrag auf Befreiung zugestimmt werden.

b) Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze im südlichen Bereich durch die Kalthalle und Befreiung von den Festsetzung Ziffer 1.9 – Pflanzstreifen

Die Kalthalle überschreitet die Baugrenze im südlichen Bereich um ca. 1,90 Meter. Die Gesamtlänge der Halle ergibt sich aus den Standard-Achsmäßen des Hallenbaus, eine Verkürzung der Halle wäre deutlich unwirtschaftlicher. Um die Überschreitung der Baugrenze im südlichen Bereich auf ein Minimum zu reduzieren, wurde die Lage der Halle im Rahmen des Bauantragsverfahrens nochmals optimiert. Die Halle wurde daher bis auf die Mindestabstandsgrenzen (2,50 Meter) hin zur nördlichen Grenze verschoben. Dadurch ergibt sich die Überschreitung der Baugrenze um 1,90 Meter im südlichen Bereich. wurde die Lage der Halle nochmals angepasst.

Der Bebauungsplan weist entlang der Grenzen eine Randeingrünung aus (vgl. Ziffer 1.9). Unter Berücksichtigung bereits vorhandener geringfügiger Überschreitungen sowie der vorhandenen Zufahrt ergibt sich eine Grünfläche von 1.088 qm. Die Bauherrschaft plant, das gesamte Betriebsgelände einzugrünen. Dadurch ergibt sich eine Randeingrünung von 1.125 qm. Die Randeingrünung wäre damit im Sinne des Bebauungsplans umgesetzt.

Aus Sicht der Stadtverwaltung kann den Anträgen auf Befreiung zugestimmt werden.

c) Befreiung von der Ziffer 2.1.2 – Dachneigung

Der Bebauungsplan schreibt Satteldächer mit 10 – 15 Grad Dachneigung vor (vgl. Ziffer 2.1.2). Die Bauherrschaft beantragt eine Befreiung für das Bürogebäude (Flachdach). Begründet wird die Befreiung damit, dass das Bürogebäude aus konstruktiven und ökologischen Gründen ein Gründach erhält.

Aus Sicht der Stadtverwaltung kann dem Antrag auf Befreiung zugestimmt werden.

d) Bau von Übernachtungszimmern

Um den Betriebsablauf zu optimieren, benötigt die Firma Geo-Bohrtechnik GmbH Schlafmöglichkeiten für ihre Mitarbeiter. Damit Baustellenmitarbeiter am Vorabend anreisen und auf dem Betriebsgelände übernachten können, sollen Übernachtungszimmer geschaffen werden. Diese Übernachtung wird rechtlich als „Wohnen“ beurteilt. Ein Wohnen ist im Gewerbegebiet – auch nicht ausnahmsweise – zulässig. Lediglich Betriebsleiterwohnungen sind im Gewerbegebiet zulässig.

Um die Schlafmöglichkeit für die Baustellenmitarbeiter trotzdem realisieren zu können schlägt die Stadtverwaltung vor, eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung durchzuführen. Der Geltungsbereich sollte sich dabei lediglich auf dieses Gebäude reduzieren. Die Stadtverwaltung schlägt vor, diesen Bereich als Mischgebiet (MI) auszuweisen.

Wenn der Gemeinderat einer Bebauungsplanänderung dem Grunde nach zustimmen kann, wird die Stadtverwaltung das Bebauungsplanverfahren vorbereiten, um es dann dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

Da es sich um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung handelt, sind die Kosten für das Bebauungsplanverfahren vom Vorhabenträger zu übernehmen.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

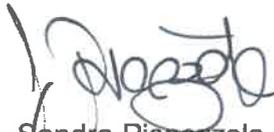
**Externe Fachleute: Herr Ritter, Geschäftsführer der Firma Geo-Bohrtechnik GmbH
Herr Klock, Geschäftsführer der Firma Geo-Bohrtechnik GmbH**

Verfasser



Marleen Sönksen
Fachbereich 3.1
Bauamt

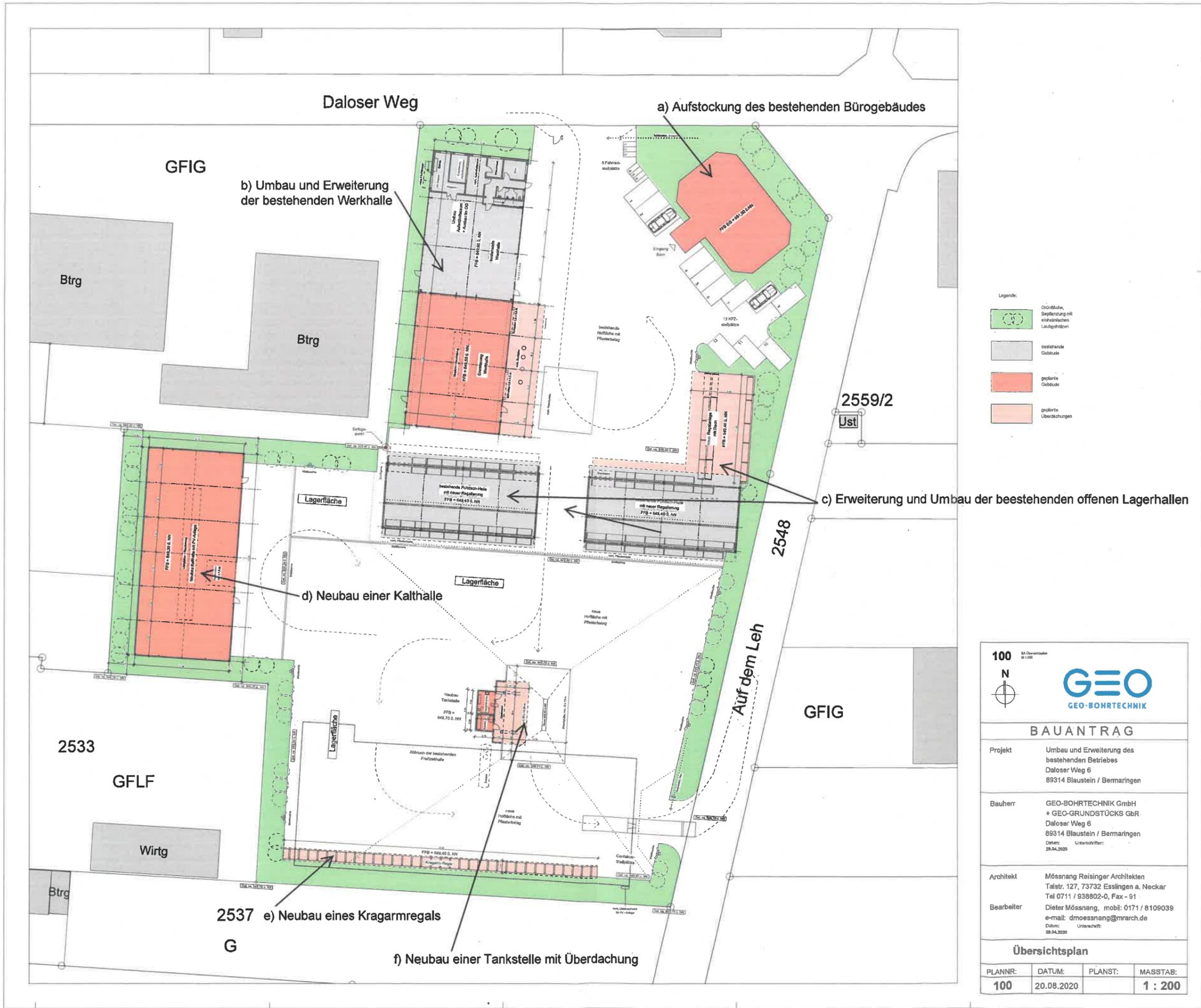
Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Pläne zum BV a) Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes
Anlage 3: Pläne zum BV b) Umbau und Erweiterung der bestehenden Werkhalle
Anlage 4: Pläne zum BV c) Erweiterung und Umbau der bestehenden offenen Lagerhallen
Anlage 5: Pläne zum BV d) Neubau einer Kalthalle
Anlage 6: Pläne zum BV e) Neubau eines Kragarmregals
Anlage 7: Pläne zum BV f) Neubau einer Tankstelle mit Überdachung
Anlage 8: Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leh“



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-Ost



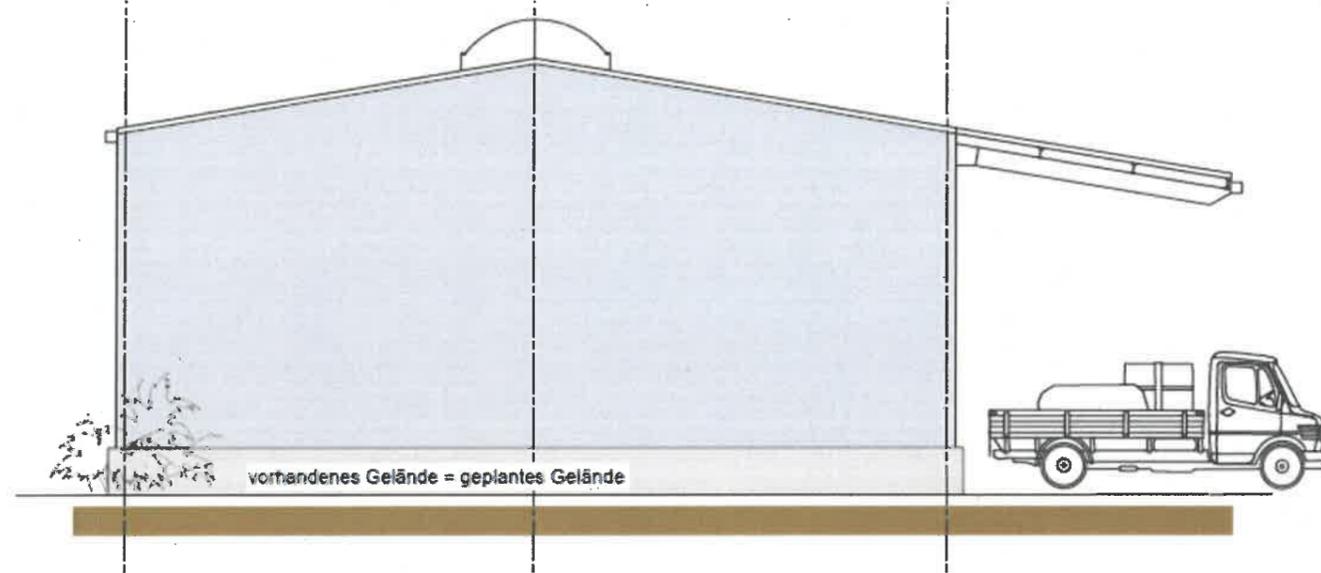
Ansicht Nord-West



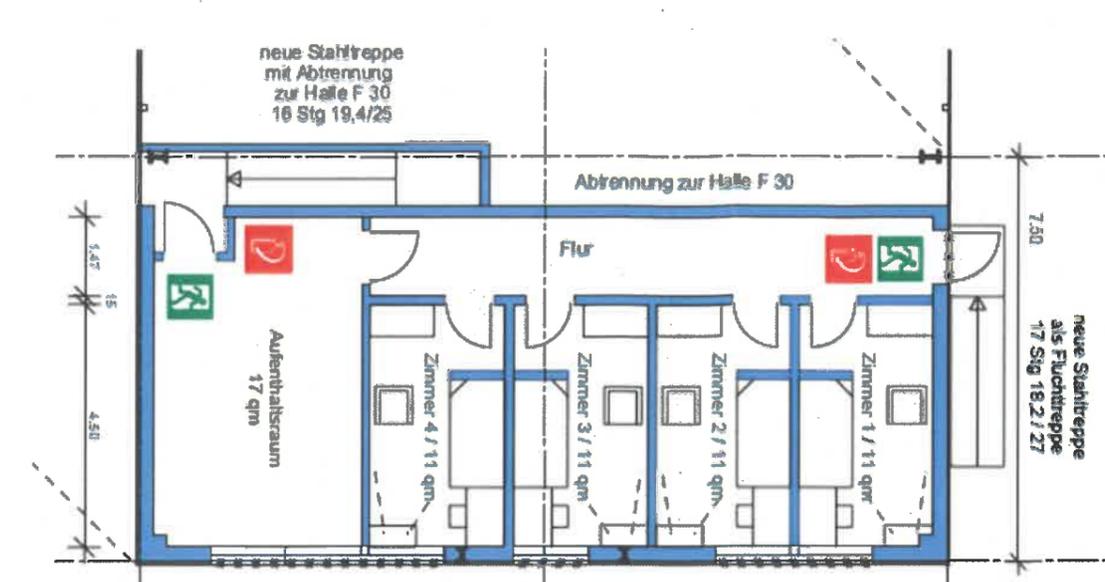
Ansicht Süd-West



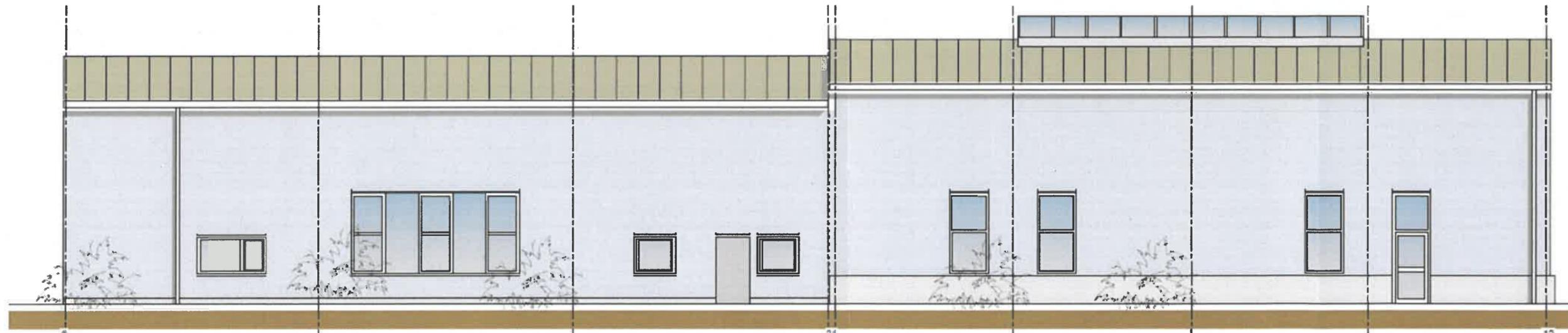
Ansicht Süd



Grundriss OG, Schlafräume für Mitarbeiter



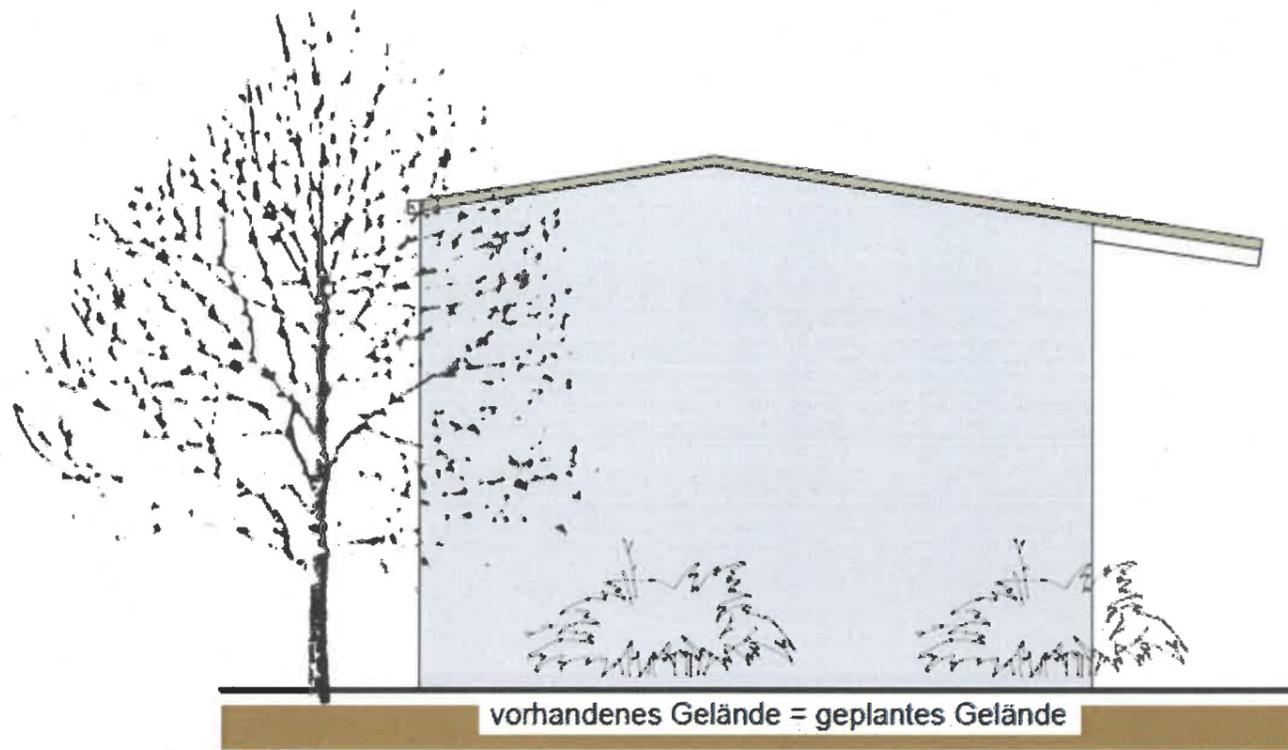
Ansicht West



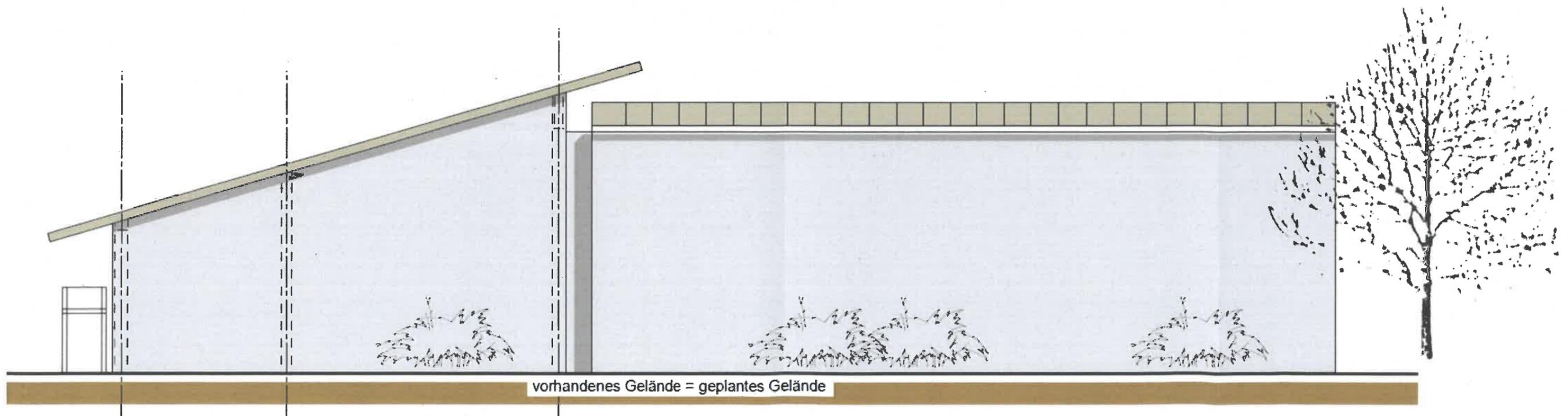
Ansicht Ost



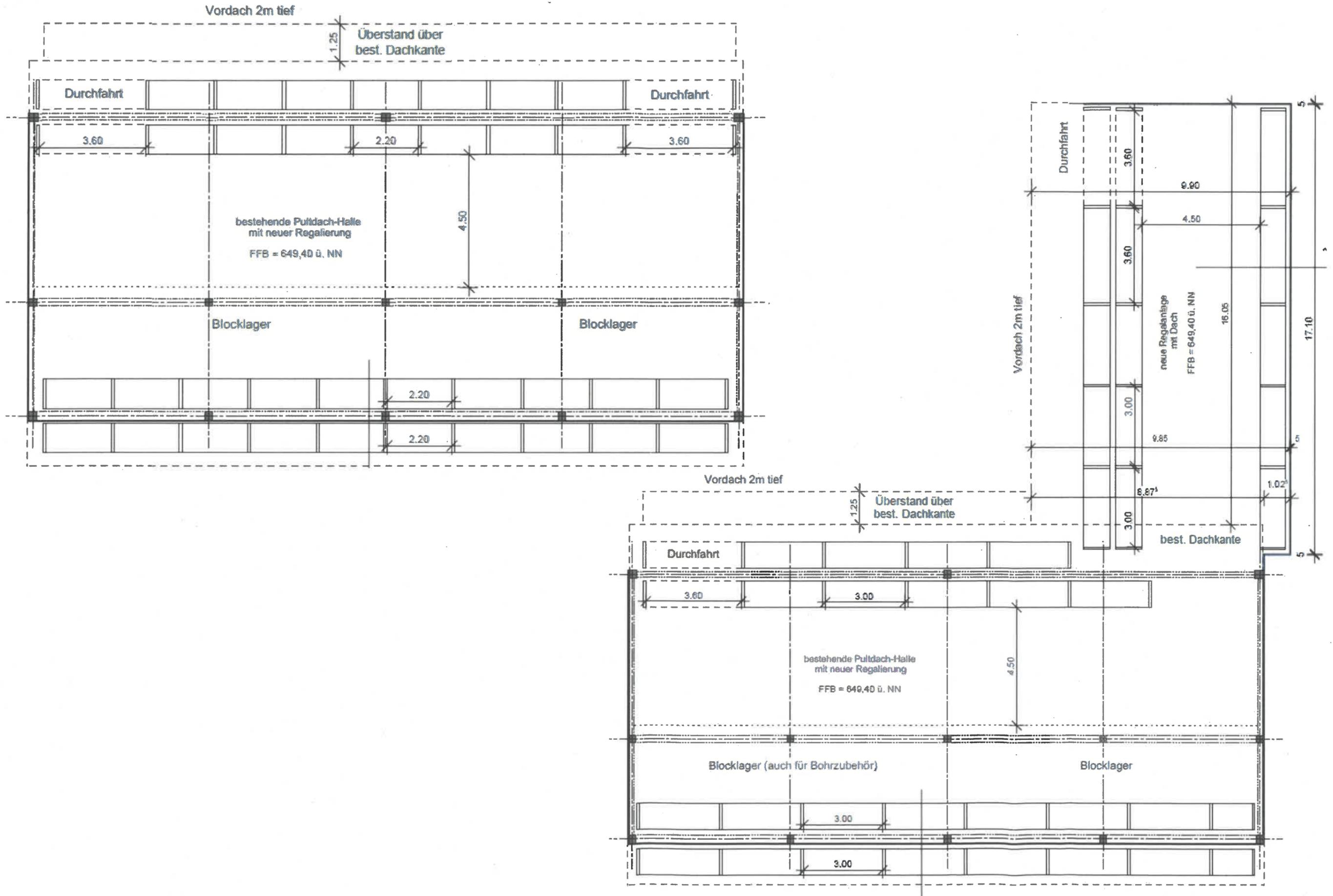
Ansicht Nord



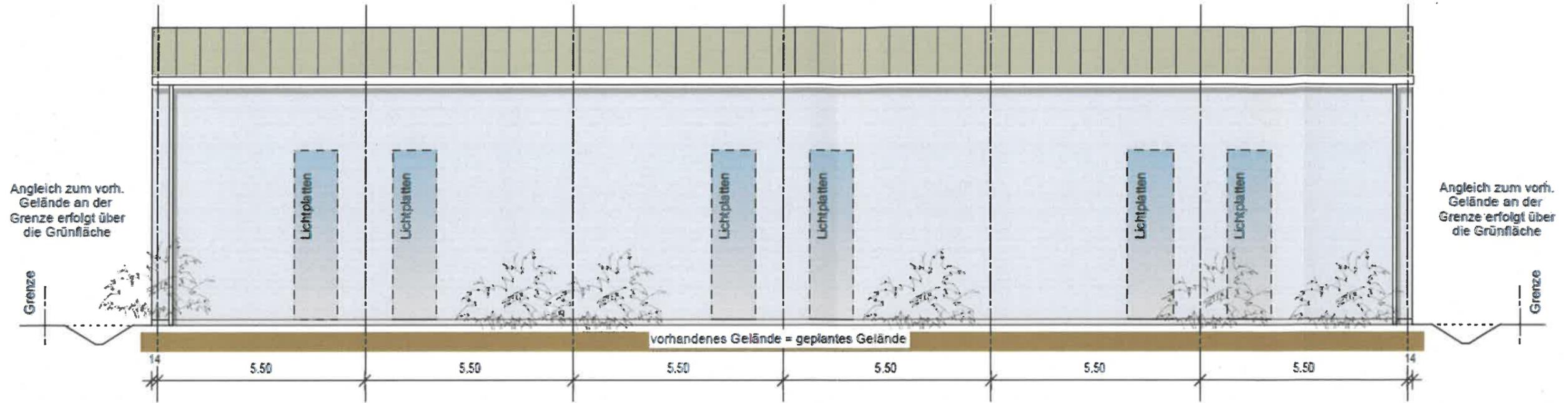
Ansicht Ost



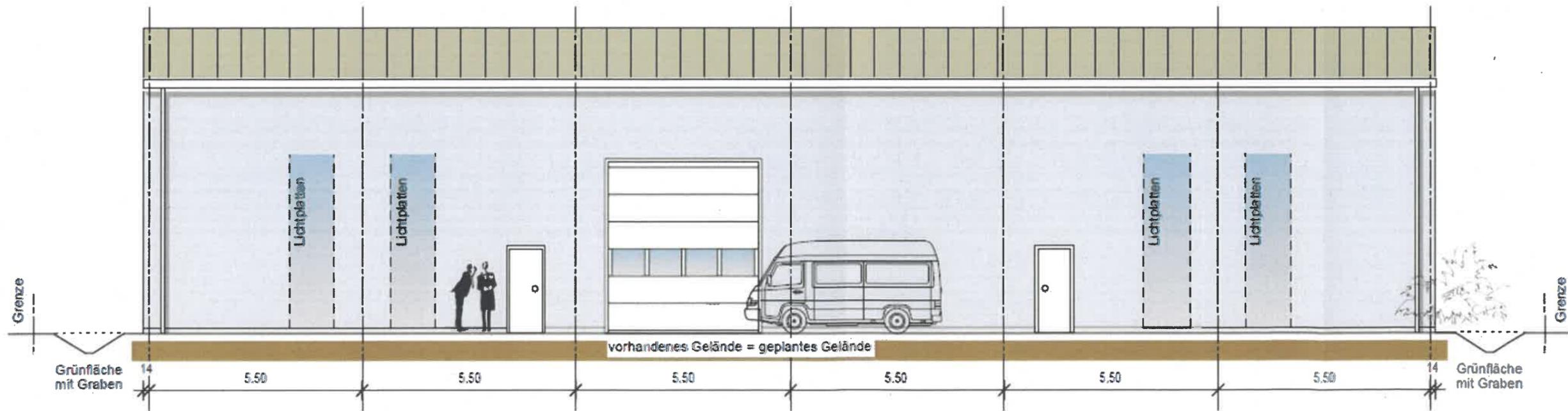
Grundriss



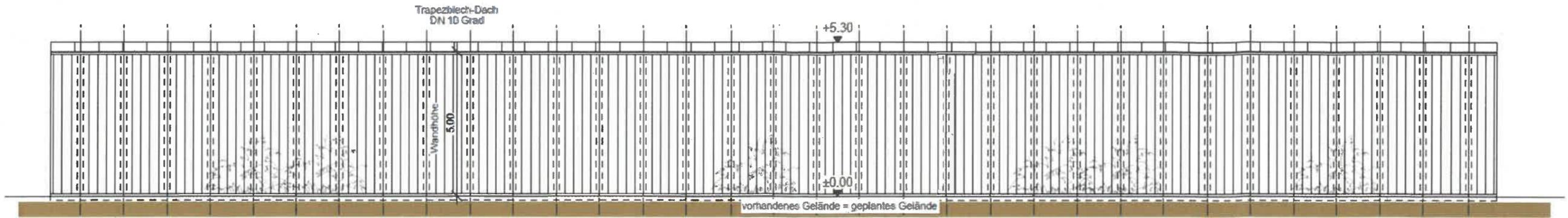
Ansicht West



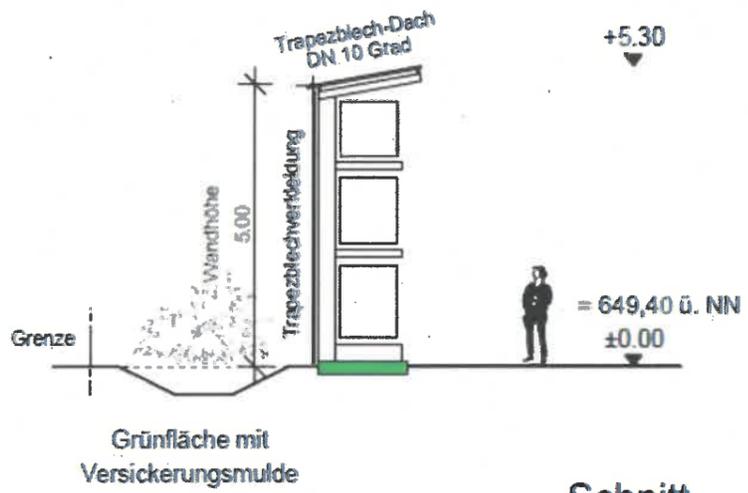
Ansicht Ost



Ansicht Süd

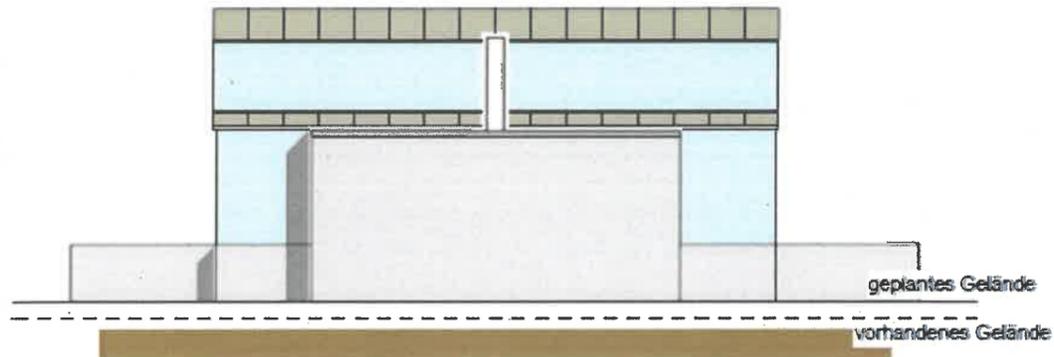


Schnitt

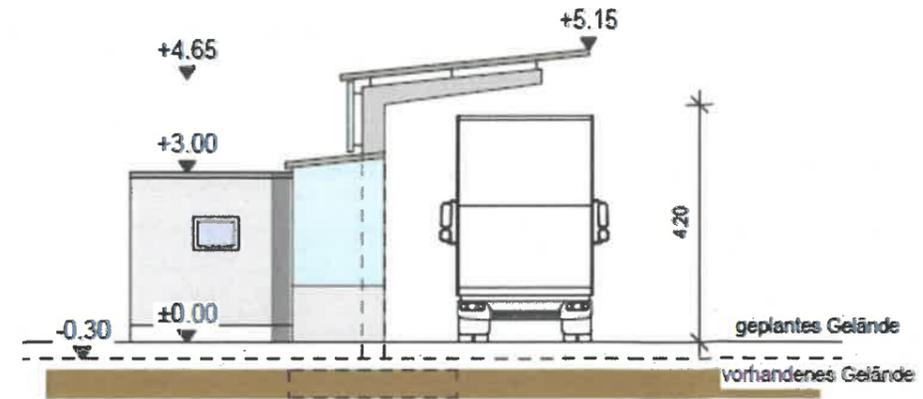


Schnitt

Ansicht West



Ansicht Süd



Grundriss

