

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VII/0229/20	Dezernat III AZ: 61-21.02/Rp
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1.	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	14.10.2020			

Beschluss über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 - Gewerbegebiet Güstener Straße

Die Fa. NOVO-TECH GmbH & Co. KG hat einen Bauantrag zur Erweiterung der Betriebsstätte in der Siemensstraße 31 in Aschersleben für den Neubau der Verladung und Neubau einer Rampe als Bauabschnitt 7 des Gesamtbauvorhabens beim Salzlandkreis eingereicht. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet „Güstener Straße“ gestellt, da mit dem Neubau die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten wird.

In der Bau- und Betriebsbeschreibung steht dazu auszugsweise:

„Das Gelände ist erschlossen und zu den insgesamt 5 Bestandszufahrten zum Grundstück aus der Siemensstraße für Pkw und Lkw kommt noch eine weitere Zufahrt für Lkw im Westen hinzu.

Die neue Halle für die Verladung grenzt unmittelbar an den Bauabschnitt 4 – bestehende Kommissionierung (Achse F) sowie an das bestehende Lager 2 (Achse 14) an. Der zur Verladung gehörende 2-geschossige Bürotrakt grenzt direkt an die Verladehalle sowie an das bestehende Lager 2 in Achse B an. Die Brandabschnittstrennung zwischen den Brandabschnitten 2 und 3 wird durch eine Stahlbeton-Brandwand realisiert.

Die neue geplante Rampe wird ebenfalls als Anbau direkt östlich an den Bauabschnitt 5 - Lager 3 (Achse 24) angebaut.

Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um eine eingeschossige Verladehalle, einen kleinen dazugehörigen zweigeschossigen Bürotrakt sowie einen eingeschossigen Rampenanbau. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Die neue Verladehalle dient ausschließlich zur Beladung von Lkw-Absetzern und teils auch von Lkw's mit Produkten die im Unternehmen produziert und gelagert wurden sind. Hierzu werden die Lkw-Absetzer innerhalb der jeweiligen Verladezonen in der Verladung abgesetzt, die Waren werden auf der jeweiligen Kommissionierungsfläche mittels Kragarmregal vorkommissioniert, anschließend werden die Absetzer mit den Produkten beladen und nach Fertigstellung der Beladung erfolgt die Auslieferung / Versand der Waren an den Kunden mittels Lkw.“

Die neue Rampe soll zukünftig als Verkehrsweg für eine spätere Erweiterung dienen. Bis dahin werden in der Rampe diverse Waren aus dem Unternehmen zwischengelagert und zum Werksverkauf angeboten.

Die Gesamtausdehnung der neuen Verladehalle beträgt in Längsrichtung 37,09 m und in Querrichtung 35,07 m. [...]Die Gesamtausdehnung der neuen Rampe beträgt in Längsrichtung 45,48 m und in Querrichtung 13,15 m.“

Die Stadt Aschersleben wird vom Salzlandkreis im Zuge der Bearbeitung um Erklärung über das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) gebeten.

Der Bebauungsplan Nr. 2 Gewerbegebiet „Güstener Straße“, einschl. der 1. und 2. Änderung, setzt für die antragsgegenständlichen Flurstücke eine Grundflächenzahl von 0,6 fest, welche gemäß der Planung der Firma aufgrund innerbetrieblicher Vorgaben um 0,2 auf insgesamt 0,8 überschritten werden soll. Hierfür wäre eine Befreiung von der Festsetzung der Baugrenzen nötig, welche bei positiver Stellungnahme der Stadt Aschersleben vom Salzlandkreis erteilt werden kann.

Der Antragsteller begründet die Notwendigkeit der Überschreitung wie folgt:

„Gemäß § 19 Nr. 4 BauNVO darf die GRZ um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Somit wäre die Überschreitung zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe gemäß Bebauungsplan an den Neubauten wird nicht überschritten. Somit wäre weiterhin die Überschreitung zulässig. Es wird darum gebeten, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet Güstener Straße der Stadt Aschersleben für den Punkt 'Maß der baulichen Nutzung - GRZ' überschreiten zu dürfen. Die Größe und Geometrie der geplanten Neubauten basieren auf innerbetrieblichen Vorgaben, der Lagerungsdichte und der Technologie des Unternehmens. Eine Verkleinerung der Bauwerke ist nicht möglich. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarschaftsrechtliche Belange werden nicht berührt.“

Dieser Argumentation kann aus Sicht der Stadtverwaltung gefolgt werden.

Eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für die oben erwähnten Zufahrten im Ganzen erforderlich. In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan in der zurzeit geltenden Fassung als Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet - Güstener Straße“ 3. Erweiterung, 2. Änderung wurden folgenden Abmessungen definiert:

„6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

[...]

6.3 Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 9,0 m breit sein. Die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstücks darf jedoch 12,0 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)“

Da sich die Notwendigkeit der Zufahrten im Hinblick auf Anzahl und jeweilige Breite aus den innerbetrieblichen Abläufen sowie den Fahrzeugabmessungen und den daraus resultierenden Schleppkurven ergibt, empfiehlt die Verwaltung im Sinne der Sicherung eines Bestandsunternehmens, auch hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen.

Zuständigkeit:

§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 BauGB

§ 66 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

§ 45 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 4 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

§ 6 Abs. 4 Nr. 2 Hauptsatzung der Stadt Aschersleben

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

1. die Befreiung von der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet – Güstener Straße“ bis zur zulässigen Höchstgrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
2. die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet – Güstener Straße“, dass die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstücks 12,0 m nicht überschreiten darf
3. Für den Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß §36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Auszug aus dem B-Plan Nr. 02 „Gewerbegebiet – Güstener Straße“ 3. Erweiterung, 2. Änderung
2. Antrag auf Befreiung
3. Übersichtslageplan zu den beantragten Baumaßnahmen

Dezernent/Amtsleiter/Projekt-
leiter/Betriebsleiter