

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/997/2021

Referat:	Baureferat	Datum:	01.04.2021
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	17/2021
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	15.04.2021	öffentlich

Neubau einer Logistik-Lagerhalle mit Büro und Hausmeisterwohnung auf den Grundstücken 141/5, 141/20, 141/21 und teilweise 141/2 an der Bogenstraße (ehem. Wicklein-Gelände)

Sachverhalt:

Das mit Beschluss des Marktgemeinderates am 20.06.2013 eingeleitete Aufstellungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 14 für das Gelände im Bereich der Bogenstraße kann aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte nicht mehr weiter verfolgt werden. Die Einstellung des Verfahrens soll in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates festgestellt werden.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich daher – wieder – nach den Voraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch für den Innenbereich.

Der Bauherr möchte eine Logistik-Lagerhalle für Gießereiformen, Maschinen sowie Ersatzteile für Automobilzulieferer errichten, die im Regelfall von Montag bis Freitag betrieben wird. Aufgrund kurzer Reaktionszeiten bei der Nachfrage nach Formen oder Ersatzteilen ist eine dauerhafte Besetzung des Lagers bzw. die Errichtung einer Wohnung für den Betriebsleiter notwendig. Zusätzlich werden Büroräume benötigt.

Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die umliegende Bebauung im Bereich Bogen-, Nibelungen- und östliche Seite Alte Salzstraße entspricht einem Gewerbegebiet. Lagerhäuser und Bürogebäude sind allgemein zulässig. Wohnungen können nur ausnahmsweise z. B. für einen Betriebsleiter zugelassen werden, wenn sie – wie hier - dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. In der Umgebung sind bereits zwei ähnlich hohe Gebäude vorhanden. Die überbaute Fläche entspricht dem Umfang der Nutzung auf der Nordseite der Bogenstraße.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Einfügensbegriff erfüllt. Dem Vorhaben sowie einer Ausnahme für die Errichtung der Betriebsleiterwohnung sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Situation zu

prüfen.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Situation zu prüfen.

Finanzierung:

./.

Anlagenverzeichnis:

Bauantragsunterlagen (liegen zu den Fraktionssitzungen auf)
17-2021 Bogenstraße Luftbild, Auszug Flächennutzungsplan
17-2021 Lageplan Lagerhalle Bogenstraße

Werner Langhans
Erster Bürgermeister