

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Christoffer Staab, Tel. 07062/9042-47

Datum: 28.09.2023

Neubau einer Werkhalle mit Büro auf dem Flst. 13139/11, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Werkhalle mit Bürogebäude auf dem Flst. 13139/11, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, wird erteilt.

Sachvortrag:

Mit der Baugenehmigung vom 22.03.2021 wurde die Baugenehmigung zum Neubau einer Werkhalle mit Büro erteilt. Mit der Baugenehmigung wurden jeweils Befreiungen von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes hinsichtlich einer zweiten Zufahrt, der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erteilt.

Mit dem am 18.09.2023 eingereichten Bauantrag wurde eine veränderte Ausführung des Bauvorhabens eingereicht. Folgende bauliche Änderungen zum ursprünglichen Baugesuch haben sich ergeben:

1. Im UG ein größerer Technikraum (Technik 1), sowie zwei neue Technikräume (Technik 2 und Technik 3). Ein vergrößertes Treppenhaus.
2. Im EG ein neuer Kühlraum.
3. Eine neue Empore in der Werkhalle.
4. Verschiedene geringfügige Änderungen aufgrund Werkplanung und Prüfstatik.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ aus dem Jahre 2006. Des Weiteren existiert der Entwurf eines Bebauungsplans „Bustadt Ost – 1. Änderung und Erweiterung“, der jedoch bis jetzt nicht in Kraft getreten ist.

Die veränderte Ausführung des Bauvorhabens weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

1. Der Bauherr möchte zwei Zufahrten zum Gebäude schaffen. Zulässig gem. Bebauungsplan Ziffer Nr.6 ist lediglich eine Zufahrt.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird um ca. 35 m² überschritten.
3. Das Gebäude wird in der Bauverbotszone errichtet.

Die Befreiungen für die Errichtung einer zweiten Zufahrt sowie für die Überschreitung der Grundflächenzahl um ca. 35 m² wurden mit der ursprünglichen Baugenehmigung bereits erteilt.

Die veränderte Ausführung greift weiter in die festgesetzte Bauverbotszone ein. Der Bebauungsplan von 2006 Bustadt-Ost ist unverändert gültig. Baumaßnahmen in diesem Gebiet bedürfen der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

In der Vergangenheit wurden jedoch bereits alle umliegenden Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit. In der bisher nicht in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplans von 2013 wäre die Genehmigung ohne Befreiung möglich, da in diesem Entwurf die Bauverbotszone aufgehoben ist. Daraus lässt sich schließen, dass das Bauvorhaben städtebaulich vertretbar ist. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung liegen vor.

In der vorausgegangenen, nahezu identischen Baugenehmigung von 2021 wurde der Bauherr bereits von den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans befreit, § 31 Abs. 2 BauGB.

Das Einvernehmen ist zu erteilen.



Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Werkhalle mit Bürogebäude auf dem Flst. 13139/11, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld, wird gemäß § 36 BauGB erteilt.