



Zweckverband Interkommunales
Gewerbegebiet Neueck (IKG Neueck)

GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Johannes Laule, Christian Marzahn

Aktenzeichen : Bauakte

Datum : 26.06.2018

Anlagen : Grundrisse
Ansichten
Schnitte
Lagepläne

Thema:

Bauvorhaben: Erteilung des Einvernehmens;
Bauantrag Höhenweg, IKG Neueck

- öffentlich -

-Tischvorlage-

Vorschlag zur Beschlussfassung in der Sitzung des Zweckverbandes am 28.06.2018

Das Einvernehmen zu dem eingereichten Bauantrag auf Neubau einer Fertigungs- und Montagehalle auf den Grundstücken Flst. Nrn.: 159/4 und 93/7 der Gemarkung Gütenbach und Neukirch, Höhenweg, wird unter Befreiung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Beim Amt für Planen-Bauen-Technik der Stadt Furtwangen im Schwarzwald wurde am 21.06.2018 ein Bauantrag für den Neubau einer Fertigungs- und Montagehalle mit Verwaltungs- und Nebenräumen eingereicht. Das Bauvorhaben soll auf noch nicht vermessenen Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn.: 159/1 und 93/3, Höhenweg, realisiert werden. Die beiden Grundstücke befinden sich momentan noch im Eigentum des Zweckverbands und liegen sowohl auf Gemarkung Gütenbach, als auch auf Gemarkung Neukirch.

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau einer Fertigungs- und Montagehalle zur Herstellung von verschiedenen Zahnrادpumpen aus unterschiedlichen Materialien. Die Tragkonstruktion des Gebäudes wird durch eine Stahlbetonbodenplatte und mehreren Stahlbetonstützen erstellt. Um den Brandschutzbestimmungen gerecht zu werden, wird die Konstruktion mit feuerhemmenden Materialien (F30) ausgestattet. Die Außenschale des Gebäudes soll in Holzbauweise ausgeführt werden. Zusätzlich wird eine schwer entflammbare Wärmedämmung angebracht. Ein detailliertes Brandschutzkonzept, welches bereits mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis besprochen wurde, sowie der Entwässerungs- und Wasserversorgungsantrag, werden durch den Bauherrn nachgereicht. Der Gebäudekomplex wird 2-geschossig errichtet. Zur Deckung des benötigten Strombedarfs wird eine eigene Trafostation als Nebenanlage auf dem künftigen Baugrundstück Flst. Nr.: 159/4 errichtet. Die 9,00 Meter hohe Halle soll ohne Unterkellerung erstellt werden. Die maßgebliche Grundstücksfläche der Produktionshalle beträgt 2.737,30 m², bei einer Gesamtgröße der Grundstücke von 6.253 m². Eine Flächenbeanspruchungsberechnung wurde den Bauantragsunterlagen beigelegt. Die zulässige Nutzung wird nicht überschritten. Des Weiteren sind für die Beschäftigten im Obergeschoss Sozialanlagen in Form von einem Pausen- und zwei Umkleieräumen sowie Wasch- und Toilettenanlagen vorgesehen. Neben zwei Großraumbüros soll im Obergeschoss zusätzlich ein Besprechungsraum entstehen. In der Fertigungs- und Montagehalle sollen insgesamt 32 Arbeitnehmer/innen in zwei Schichten beschäftigt werden.

Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, sind für Handwerks- und Industriebetriebe, für Lagergebäude bzw. für Gebäude mit Verwaltungsräumen insgesamt 13 KFZ-Stellplätze und 12 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Als Bemessungsgrundlage für die Verwaltungsräume wurde eine Büronutzfläche von 205 m² zugrunde gelegt. Die Stellplatzanzahl für den Fertigungs- und Lagerbereich wird anhand der Beschäftigten berechnet, hier wurde eine Zahl von 18 bzw. 2 Beschäftigten angegeben. Im Zuge des Bauvorhabens sollen 42 KFZ- und 12 Fahrradstellplätze erstellt werden. Durch den Produktionsbetrieb sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Um der Lärmentwicklung entgegenzuwirken, werden Schallschutzwände im Bereich der Produktion und zwischen dem Verwaltungs- und Montagebereich errichtet. Im Gebäudekomplex werden zudem Gefahrstoffe, wie Kühlmittel für Maschinen verwendet. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen müssen getroffen werden.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „IKG-Neueck“. Für diesen Bereich ist ein „normales“ Gewerbegebiet festgesetzt. Da die Genehmigung der Flächennutzungsplanfortschreibung derzeit noch aussteht, kann das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen werden. Folglich liegt noch keine Rechtskraft des Bebauungsplanes vor. Eine formelle Planreife des Bebauungsplanes ist jedoch bereits gegeben, was zur Erteilung einer Baugenehmigung ausreichend ist. Der geplante Bau der Fertigungs- und Montagehalle überschreitet die im Bebauungsplan „IKG-Neueck“ festgesetzte rückwärtige Baugrenze um ca. 5 Meter. Somit ist eine Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB erforderlich. Diese kann unter anderem erteilt werden, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Beide Punkte können bei der vorliegenden Planung bejaht werden. Das Baurechtsamt des Landkreises Schwarzwald-Baar hat bereits signalisiert, dass man einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze, vorbehaltlich der Entscheidung des Zweckverbands, zustimmen wird.

Die Angrenzerbenachrichtigung wurde eingeleitet und läuft momentan. Die Anhörungsfrist endet allerdings erst Ende Juli 2018.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zu dem vorgelegten Bauantrag, sowie zu der Erteilung der erforderlichen Befreiung des Bebauungsplanes „IKG-Neueck“.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Keine.