



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/010/2024

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Bauordnungsamt

Sachbearbeiter/in: Werner Bäumler

Errichtung einer Lager- und Produktionshalle mit Bürogebäude und Sozialräumen in der Goldschlägerstraße

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundriss EG und Schnitte
3. Grundriss OG
4. Ansichten
5. Freiflächengestaltungsplan

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.09.2024	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag dient der Kenntnisnahme.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*	X	Nein*
X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Für die Grundstücke in der Goldschlägerstraße Flur-Nrn. 1497/31 Gemarkung Schwabach, liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag vor:

- Errichtung einer Lager- und Produktionshalle mit Bürogebäude und Sozialräumen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“, der Antragsteller betreibt einen Großhandel im Lebensmittelsektor. In der Halle werden die Lebensmittel (Käse) portioniert, verpackt und zur Auslieferung kommissioniert. Im Bürotrakt werden im Handel übliche Tätigkeiten verrichtet.

Die vorliegende Planung entspricht nach der Art der Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Belange des Immissionschutzes sind im Verfahren noch zu prüfen. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

II. Sachvortrag:

Für das Grundstück in der Goldschlägerstraße 1497/31 Gemarkung Schwabach, liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag vor. Das Grundstück liegt am Nordwestende im Gewerbegebiet West, an Stelle des vormaligen Legehennenbetriebs.

Geplant ist die Errichtung einer eingeschossigen Produktions- und Lagerhalle mit 7,75 m Höhe mit angebautem zweigeschossigen Büro- und Sozialtrakt. Die Halle wird in massiver Betonkonstruktion erstellt, die Außenwände werden mit Sandwichpaneelen bekleidet und erhält ein Flachdach mit 2% Neigung, das Bürogebäude besteht aus verputzten Holzständerwänden, mit Flachdach analog der Halle.

Erschlossen wird das Gebäude von der Goldschlägerstraße im Süden über den Wendehammer zur Drahtzieherstraße.

1. Planungsrechtliche Beurteilung:

b) Art der Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach BauNVO § 8 fest, Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser und Bürogebäude sind dort allgemein zulässig. Das Vorhaben fällt nicht unter die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen und ist somit von der Art der Nutzung zulässig.

Im Bebauungsplan sind Lärmkontingente für die einzelnen Betriebe festgesetzt, im Verfahren ist der Nachweis des Immissionsschutzes noch zu erbringen. Bei Einhaltung der Grenzwerte ist das Vorhaben insgesamt zulässig.

c) Maß der Nutzung, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche:

Die Halle mit den Grundabmessungen 36,00*38,59 m und das vorgelagerte Büro mit 11,00*16,30 m befindet sich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die überbaute Grundfläche der Hauptgebäude ergibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32, Mit den hinzukommenden befestigten Freiflächen für Zufahrten, Parkplätze und Nebengebäude ergibt sich insgesamt eine GRZ von 0,52. Beide Werte liegen unter den zulässigen 0,80.

Die Gebäudehöhe von 7,75 m liegt innerhalb der zulässigen Attikahöhe von 16,00 m für das entsprechende Baufeld.

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch längere Gebäude als 50 m zulässt. Das Gebäude hat in der größten Ausdehnung an der Nordseite eine Länge von 49,59 m, liegt also auch hier im zulässigen Bereich.

Insgesamt sind die Festsetzungen zu Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche somit eingehalten.

d) Gestaltung der baulichen Anlagen:

Für die Gebäude sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung festgesetzt, das neue Gebäude soll ein Flachdach mit 2% Gefälle erhalten. Von außen sichtbar ist ausschließlich die Attika mit einer Höhe von 7,75 m. Die Dächer werden mit Folie abgedichtet bzw. sind mit Sandwichelementen mit Profilstahlblechschale gedeckt. Eine Photovoltaikanlage wird vorgesehen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind eingehalten.

2. Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Die Abstandsflächen werden eingehalten, die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze für PKW sind nachgewiesen. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind gegeben.

3. Grünplanung/ Naturschutz

Auf den überplanten Grundstücken ist kein geschützter Baumbestand nach der Baumschutzverordnung vorhanden.

Nach der Grünordnung des Bebauungsplanes sind auf den Baugrundstücken je 1000 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Eine entsprechende Anzahl an Bäumen und Sträuchern ist in den Plänen dargestellt.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten

IV. Klimaschutz:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bereits ökologische Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz erbracht. Das Vorhaben hat deshalb keine weitergehenden Auswirkungen auf den Klimaschutz.