

Beschluss-Vorlage

zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses
am 08. Dezember 2021

Betreff: Bauantrag; Neubau einer Absackhalle mit Silo- und Sozialgebäude,
Dr.-Albert-Reimann-Straße, Flst. Nr. 3832/8

Vorgänge: ---

Anlagen: Lageplan, Ansichten

Verteiler: 1 x TV

Bearbeiter/-in: Frau Guarcello

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag auf Erteilung einer Befreiung für die Dach- und Fassadenbegrünung gem.§ 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu.

Sachverhalt:

Die Firma Jungbunzlauer beabsichtigt im Bereich der aktuellen Produktionsanlage XI-XII „Endstufe“ zur Verbesserung der hygienische & räumlichen Bedingungen folgende Maßnahmen am bestehenden Gebäude XI-XII (Endstufe-Bestandslager) durchzuführen.

- Herstellung eines Büro- & Sozialgebäudes

Schwerpunkt im Gebäude ist zum einen die Herstellung von Umkleibereichen mit Schleusenfunktion (bisher befinden sich die Umkleibereiche im Gebäude IIIe Zentralwerkstatt) und zum anderen die Herstellung von Büroräumen für die Betriebsleitung, um die bisher bestehenden Büroflächen im Bestandsgebäude für die Erweiterung des Laborbereichs nutzen zu können, um die steigenden Anforderungen an die Qualitätsanalytik gerecht werden zu können.

- Vergrößerung der Grundfläche im sogenannten Absackbereich und Umzug/Erneuerung der Absacktechnik, um eine räumliche Trennung der verschiedenen Produktionslinie & eine Verbesserung der Verkehrswegesituation im Bereich zu erreichen.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens wird zunächst das bestehende Lagergebäude abgebrochen und im Anschluss an gleicher Fläche ein neues Gebäude in verschiedenen Bauabschnitten erstellt. Zusätzlich soll das bestehende Silogebäude XIIc (Rohstufe) saniert werden.

Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industriegebiet Altwasser“. Dieser sieht vor, dass ungegliederte, fensterlose Wandflächen ab einer Größe von 50 qm dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen sind. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2,0 m eine Pflanze gemäß Pflanzliste 3 zu setzen.

Flachdächer und gering geneigte Dächer bis 15° zur Waagerechten sind mit einer mindestens extensiven Begrünung (Schichtdicke > 8 cm) anzulegen, nach dem Stand der Technik herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgenommen hiervon werden notwendige Auf- und Einbauten, als Terrasse genutzte Flächen, sowie Flächen, die für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen dienen, solche Flächen, die aus brandschutztechnischen Gründen aus anderen Materialien herzustellen sind oder sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften - bspw. aus dem Lebensmittelrecht - dem entgegenstehen.

In diesen Fällen ist der fehlende Ausgleich durch andere ökologische Maßnahmen auf dem Baugrundstück zu kompensieren.

Bei den Neubauten handelt es sich um eine Produktionsstätte der Lebensmittelindustrie. Laut den Hygieneanforderungen ist daher eine Begrünung der Fassaden und der Dächer nicht zulässig. Das geplante Gebäude befindet sich auf dem Bestandsgelände des Werksgebietes. Falls eine Begrünung der Fassaden und des Dachs entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans erforderlich ist ergibt sich ein Kompensationsdefizit, welches der Eingriff- & Ausgleichsbilanzierung der Fa. Bioplan entnommen werden kann.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

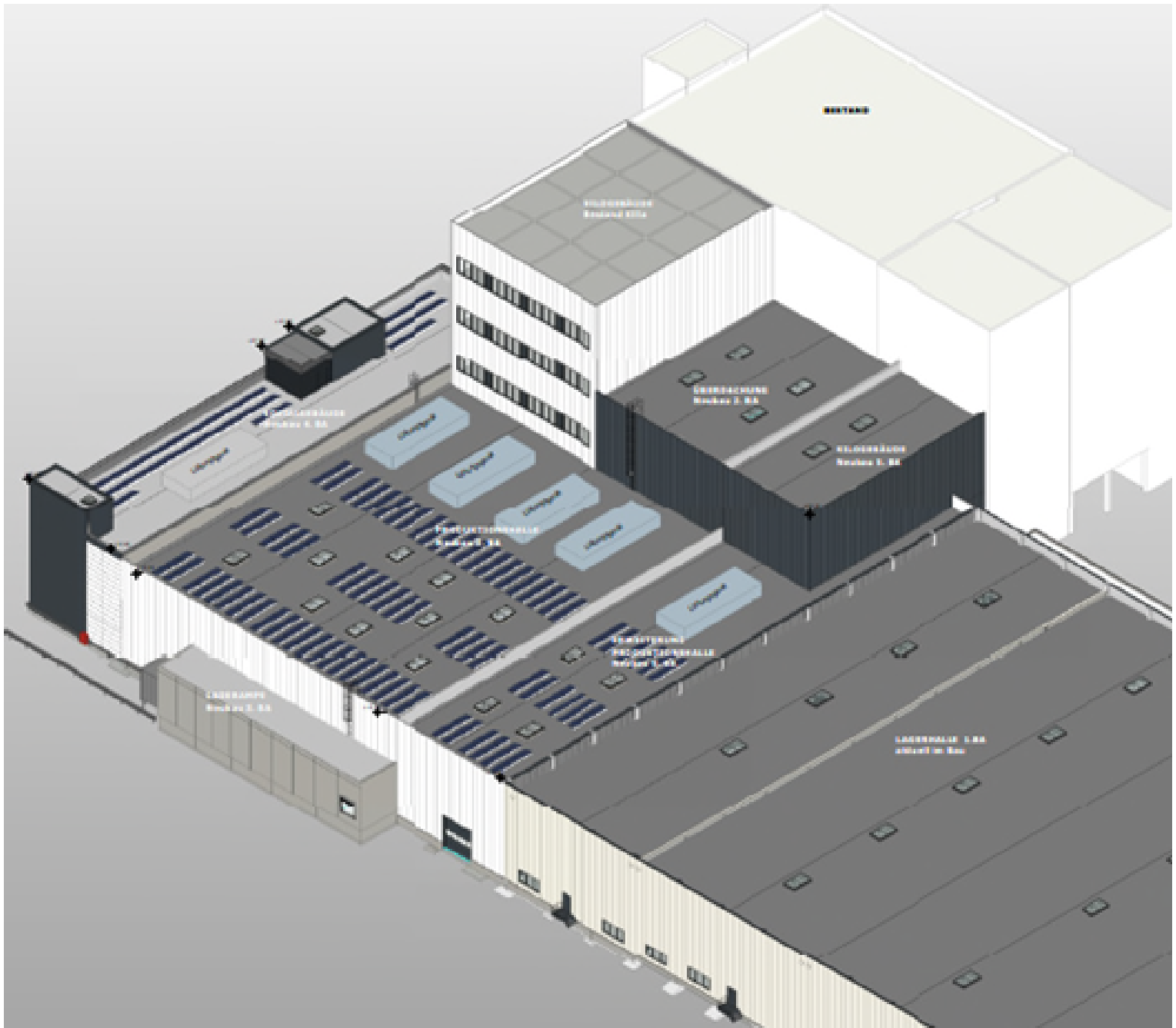
Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, da diese in Bezug auf das Lebensmittelrecht dort bereits aufgeführt ist.

Anlage 1 zu TAD-Nr. 53/21

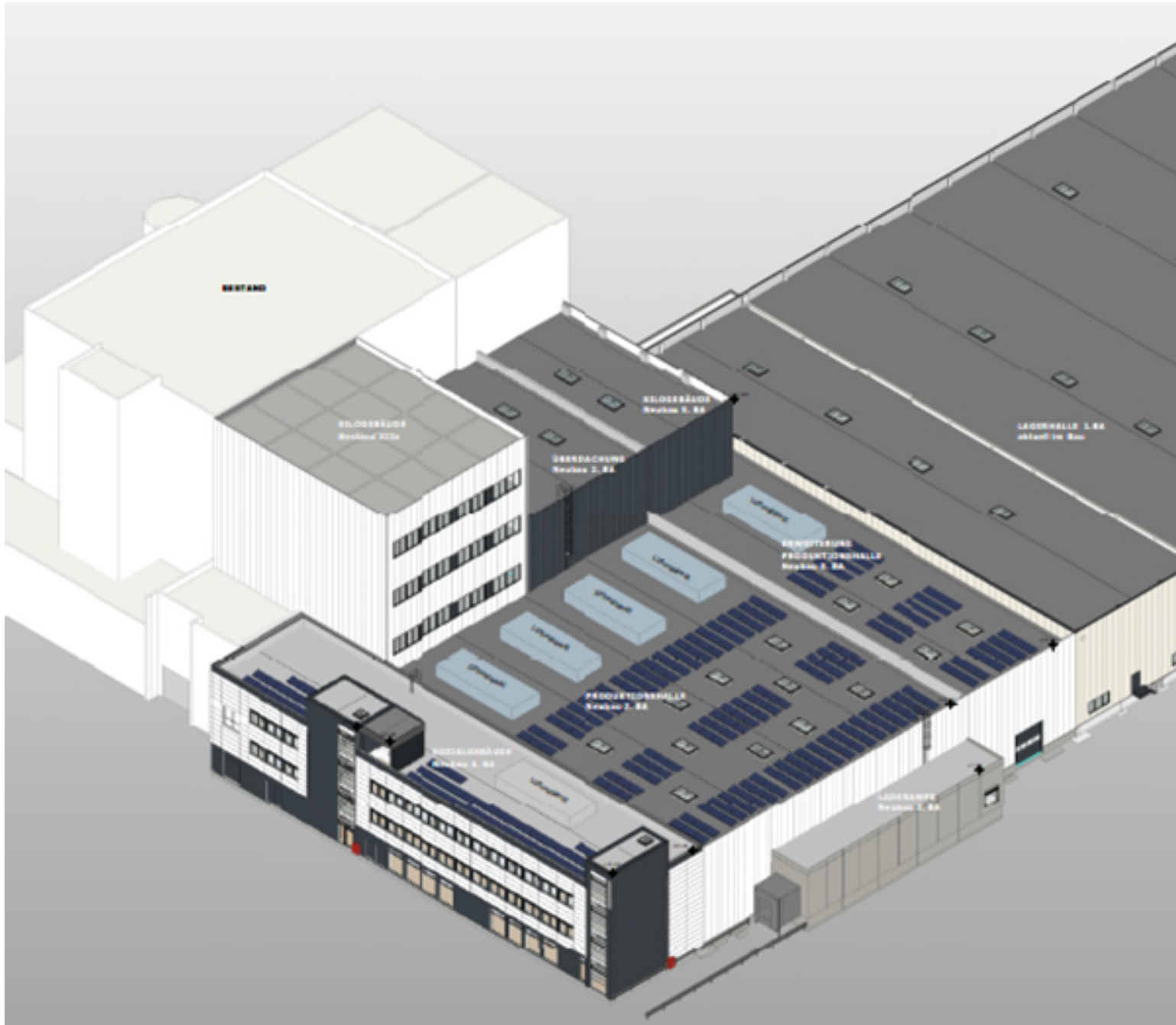
Lageplan:



Übersichtsperspektive Nordosten:



Übersichtsperspektive Südosten:



Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bezüglich der Abweichungen zum Bebauungsplan „BPlan Nr. 9.1 – Industriegebiet Altwasser“ in Ladenburg

