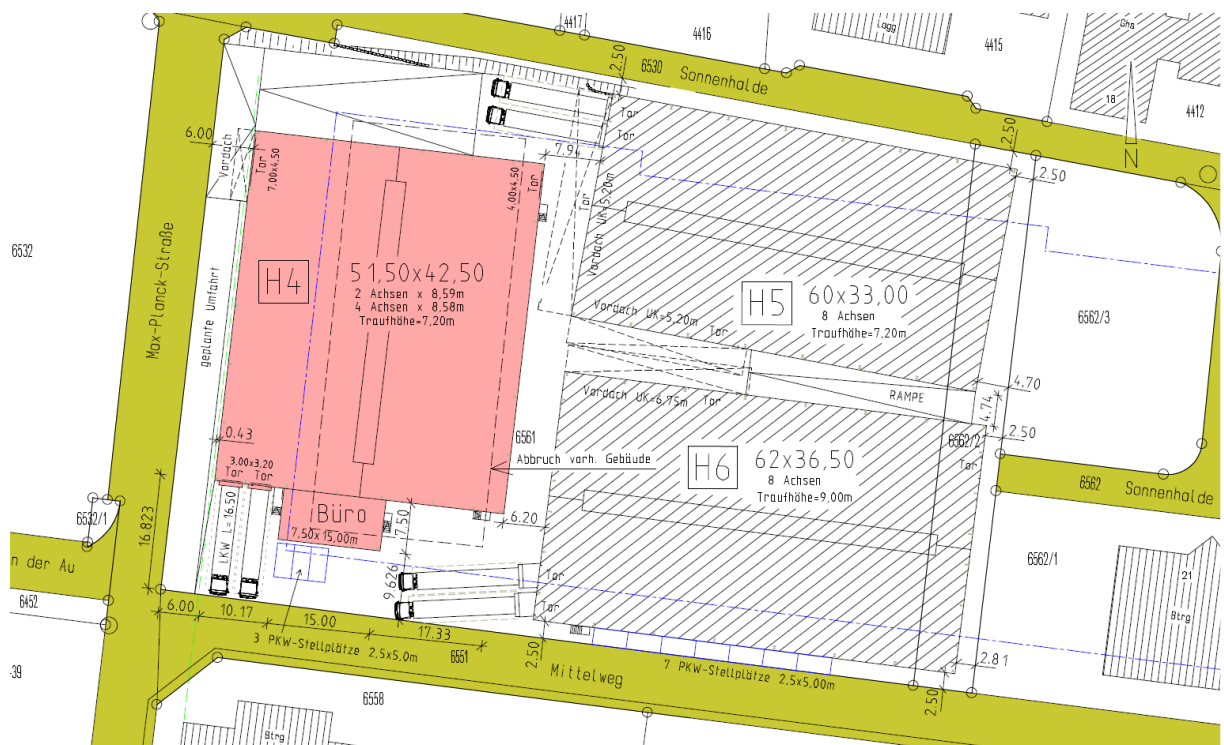
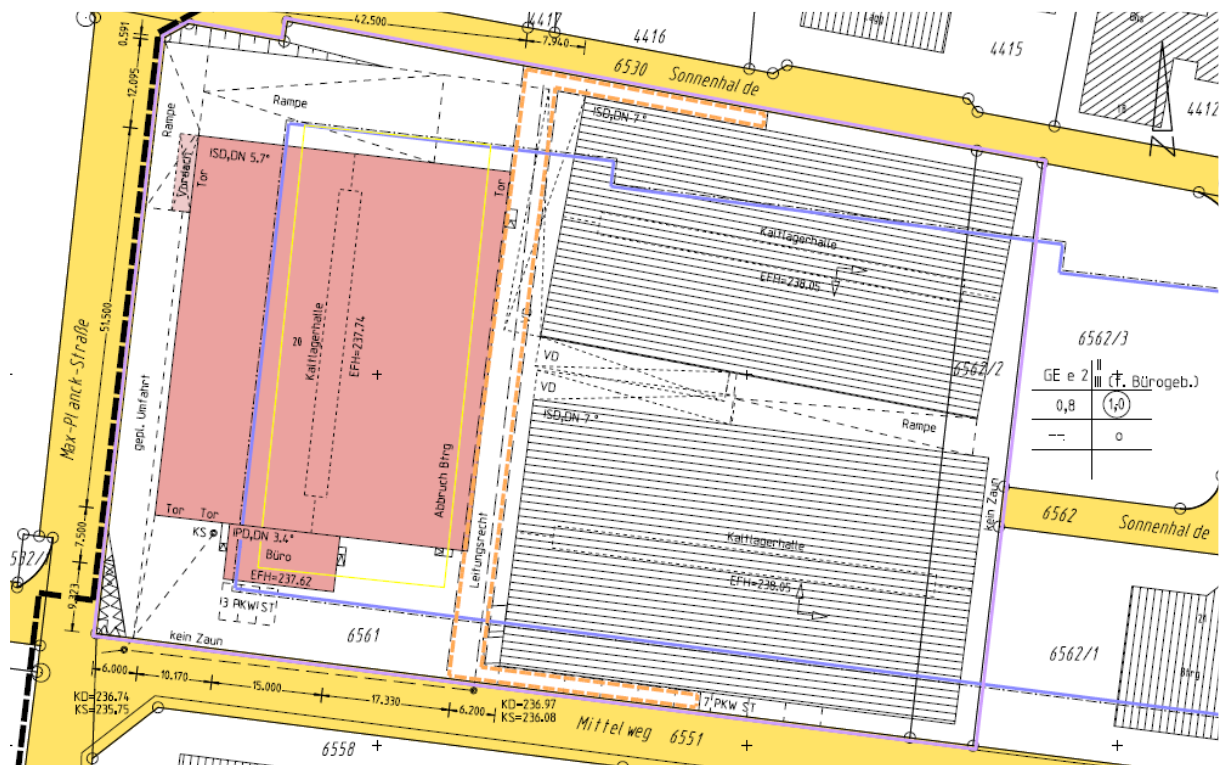


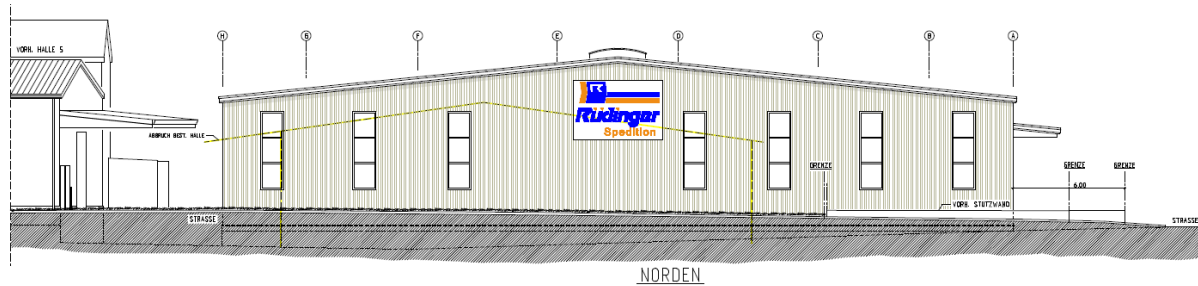
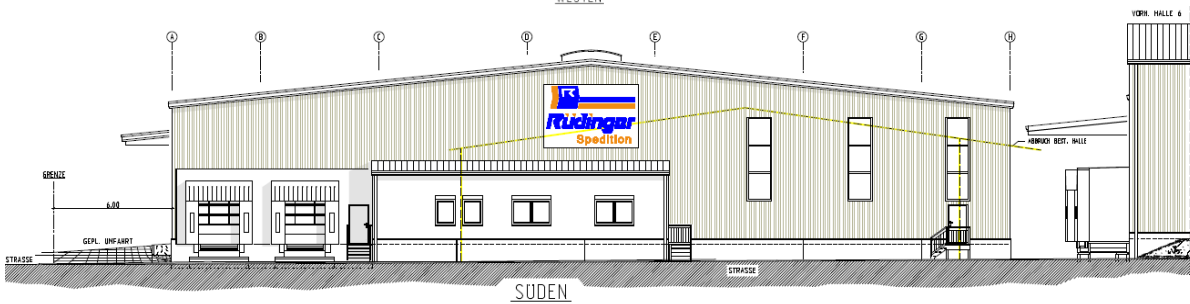
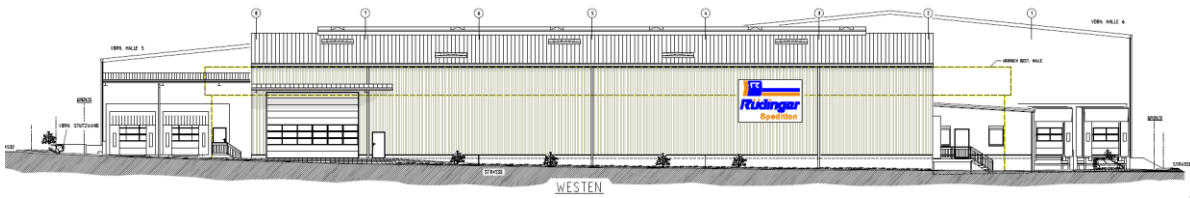
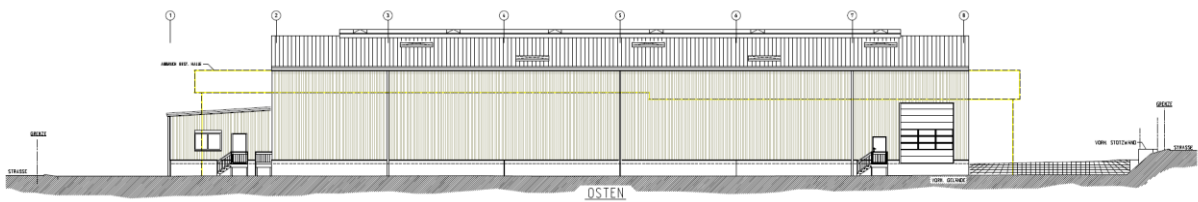
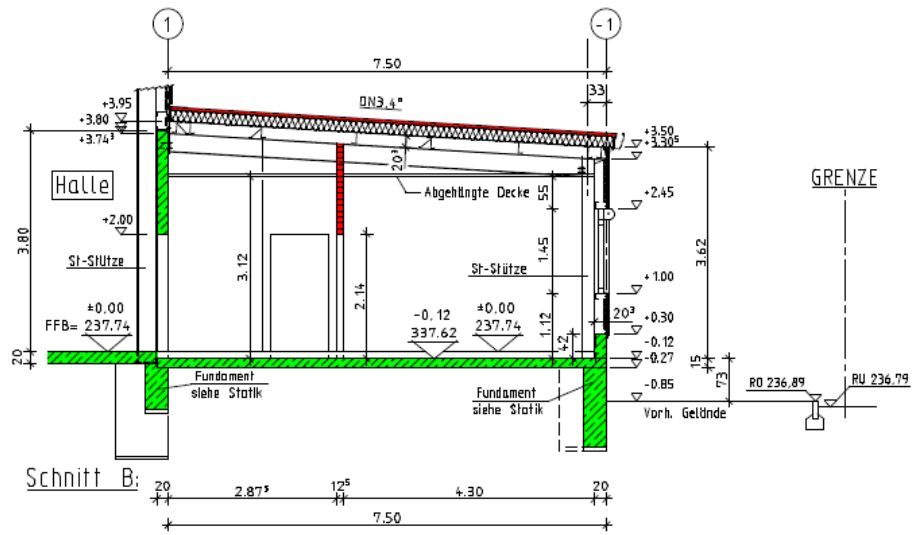
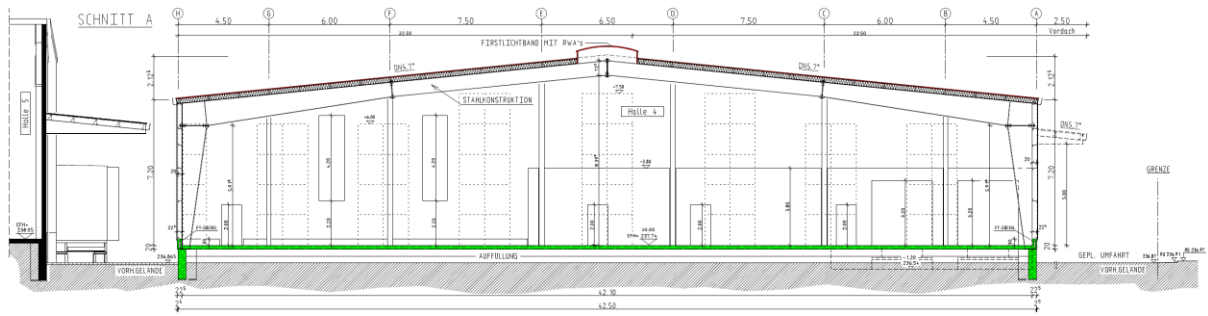
Gemeinderatssitzung 12.11.2024

Öffentlich Bausachen

Bauantrag zum Neubau einer Kaltlagerhalle mit Büroanbau für Speditionsbetrieb
(Halle 3. Bauabschnitt) auf Flst. 6561 in der Max-Planck-Straße 12 in Dörzbach

Lageplan:





Sachverhalt:

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 19.05.2020 sowie am 13.10.2020 in einer Bauausschusssitzungen wurde dieses Vorhaben behandelt.

Dies der Beschluss aus der Mai Sitzung aus dem Jahr 2020

Der Gemeinderat erteilt dem Bauantrag zum Abbruch ehemaliger Maas-Baumarkt und der Errichtung eines Werbeschilds einstimmig sein Einvernehmen.

Der Gemeinderat verweigert einstimmig sein Einvernehmen zum Neubau einer Kaltlagerhalle mit Büroanbau für Speditionsbetrieb (Halle 3. Bauabschnitt) auf Flst. 6561 und Flst. 6562/2 in der Max-Planck-Straße 20 in Dörzbach und die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, da die Grundflächenzahl deutlich überschritten ist und die Baulinie in Richtung Max-Planck-Straße sehr weit überschritten wird.

Ein weiterer Termin nach der Bauausschusssitzung fand nicht statt.

Jetzt wurde dieser Bauantrag eingereicht. August 2024

Eine neue Kaltlagerhalle mit Büroanbau als 3. Bauabschnitt soll errichtet werden. Die Halle dient zur Lagerung und Kommissionierung von Speditionsgütern die für den Weitertransport und zur Zwischenlagerung gedacht sind. Zudem wird die Anbringung eines Werbeschildes beantragt. Dieses hat die Maße ca. 4,00 - 6,00 bis ca.1,50 - 2,00 m.

Die Halle hat eine Länge von 51,50 m und eine Breite von 42,50 m. Das Gebäude hat eine Firsthöhe von 9,32 m und eine Traufhöhe von 7,20 m. Das Dach hat eine Neigung von 5,7°. Der Büroanbau hat eine Länge von 15,00 m und eine Breite von 7,50 m. Der Büroanbau hat eine Firsthöhe von 3,80 m und eine Traufhöhe von 3,62 m. Das Pultdach hat eine Neigung von 3,4°.

Die Halle wird in der Tragkonstruktion aus Stahl hergestellt, die Wände sowie das Dach werden mit Stahltrapezblech mit Mineralfaser hergestellt. Die Lagerhalle sowie der Büroanbau bekommen eine Stahlaußentreppe.

Die Umfahrung an der Max-Planck-Straße beträgt 6 m Breite. (In der zweiten Planung aus dem Jahr 2020 war die Umfahrung nur 3,50 m breit.) Die Baulinie ist um 10,17 m in Richtung Max-Planck-Straße überschritten.

Es sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

Überbauung der Baulinie (Baufenster) Max-Planck-Straße zur Firma Transportbeton.

Begründung:

Die Überbauung der Baulinie Max-Planck-Str. zur Beton-Mischanlage stellt nach Meinung des Bauherrn, keine städtebauliche Beeinträchtigung dar. Das Grundstück wird nach heutigen Gesichtspunkten gut ausgenutzt. Das ges. Baugebiet wird überwiegend gewerblich genutzt mit einem ganz geringen Anteil an betrieblichen Wohnungen. Die geplante Lagerhaltung ist eher ruhig und nicht störend. Zurzeit wird die Fläche als Lkw- und Auflieger Parkplatz genutzt.

Es sind bereits 2 Lagerhallen in Betrieb. Das benachbarte Transportbetonwerk hat da ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen.

Aufgrund der nicht mehr so üppig zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in Dörzbach macht es doch durchaus Sinn, die vorhandenen Grundstücke sinn- und maßvoll auszunutzen. So würde auch ein unnötiger Grundstücksverbrauch vermieden, da die Restfläche so optimal für Einlagerungszwecke ausgenutzt werden könnte. Die kurzen Zustellwege wären optimal, allerdings wird die geplante Fläche voll ausgelastet.

Die Baulinie des Büroanbaues des Nachbargrundstücks wird mit der geplanten Gebäudekante auf dem Grundstück Richtung Max-Planck-Str. nicht überschritten.

Die Gesamtanlage wird mit diesem 3. Bauabschnitt so nunmehr sinnvoll und nutzbringend abgerundet und ergibt nach Einschätzung des Bauherrn ein ansehnliches und aufgeräumtes Erscheinungsbild ab.

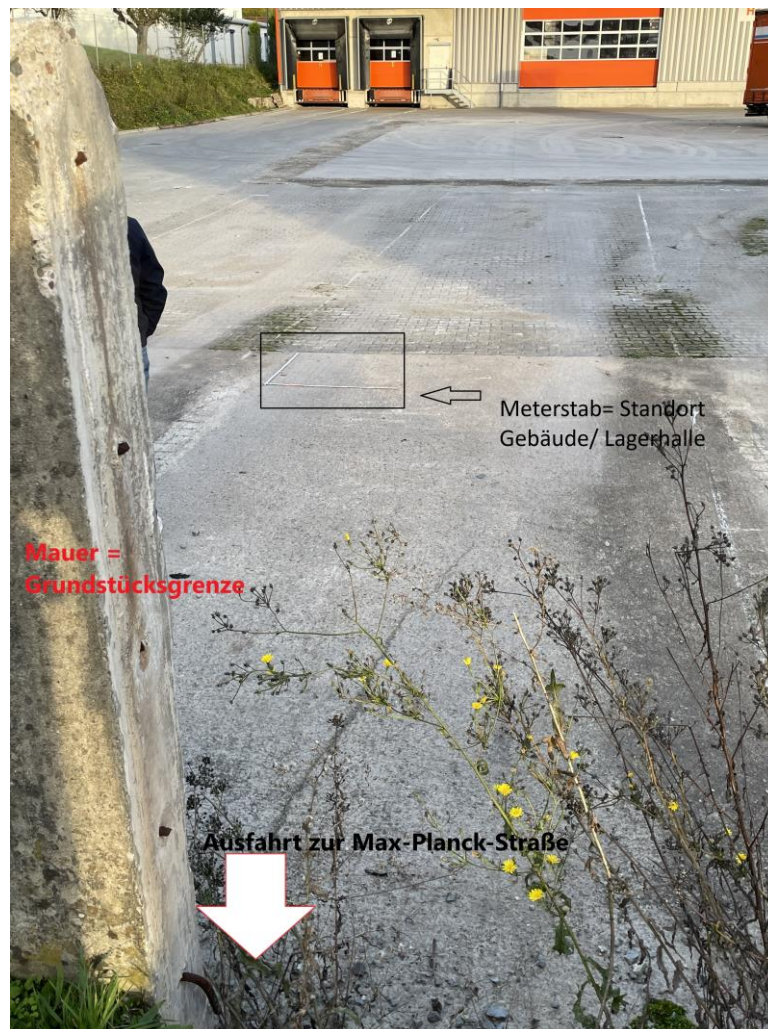
Die Mehrbelastung mit ca. 4 - 6 Lkw- Be- und Entladungen ist durchaus nicht weiter störend. Die Grundflächenzahl ist um 13 % überschritten.

Bauausschusssitzung am 21.10.2024

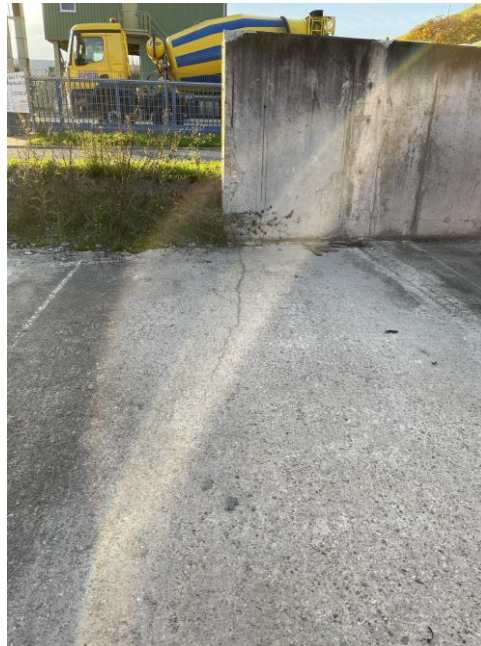
Die Planungen sind an nun an die damaligen Forderungen des Bauausschusses angepasst worden und ein neuer Bauantrag wurde gestellt. Der Abstand zur Max-Planck-Straße ist deutlich erweitert worden, jedoch liegt nach wie vor eine große Bebauungsplan Überschreitung vor. Grund für den wiederholten Bauantrag ist der Transportmehrbedarf. Um große Transportwege zu vermeiden, soll nun auf dem Gelände eine weitere Lagerhalle errichtet werden. Derzeit dient dieser Bereich als großer Parkplatz für die LKWs.

Es ist geplant eine Photovoltaikanlage auf dem Dach anzubringen. Daneben wird es ein Bürobereich geben. Dieser besteht aus einem Aufenthaltsraum, zwei Büroarbeitsplätzen sowie sanitären Anlagen.

Am Meterstab wird das Gebäude errichtet. Der Abstand von der Grundstücksgrenze Max-Planck-Straße zum Gebäude beträgt 6 Meter. Die Grundstücksgrenze ist ab der bestehenden Mauer.



Geplant ist eine Zu- sowie Ausfahrt über die Max-Planck-Straße. Die LKWs fahren im vorderen Bereich ein, um die Lagerhalle herum und dann wieder raus auf die Max-Planck-Straße im oberen Bereich.



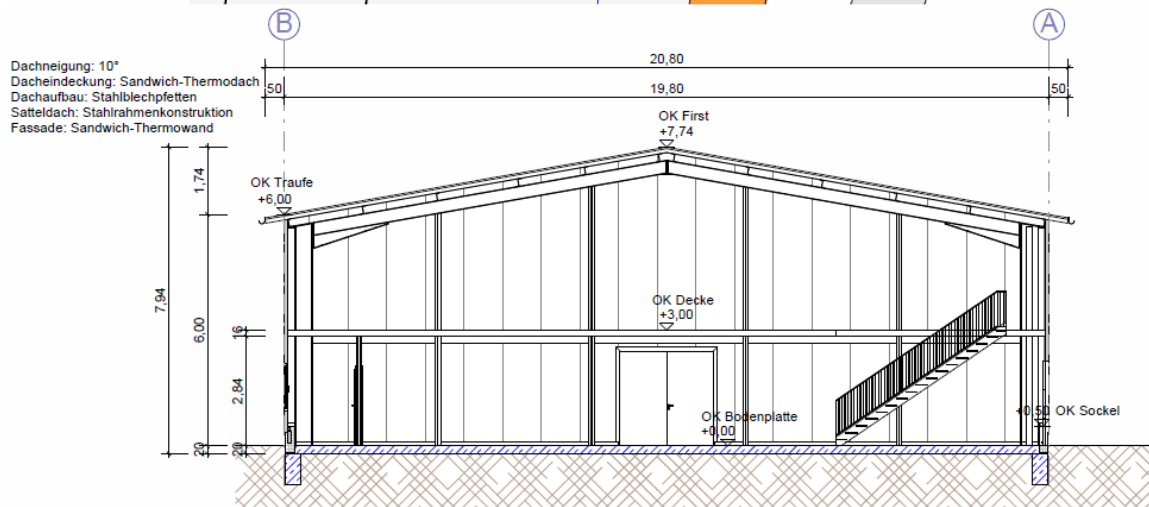
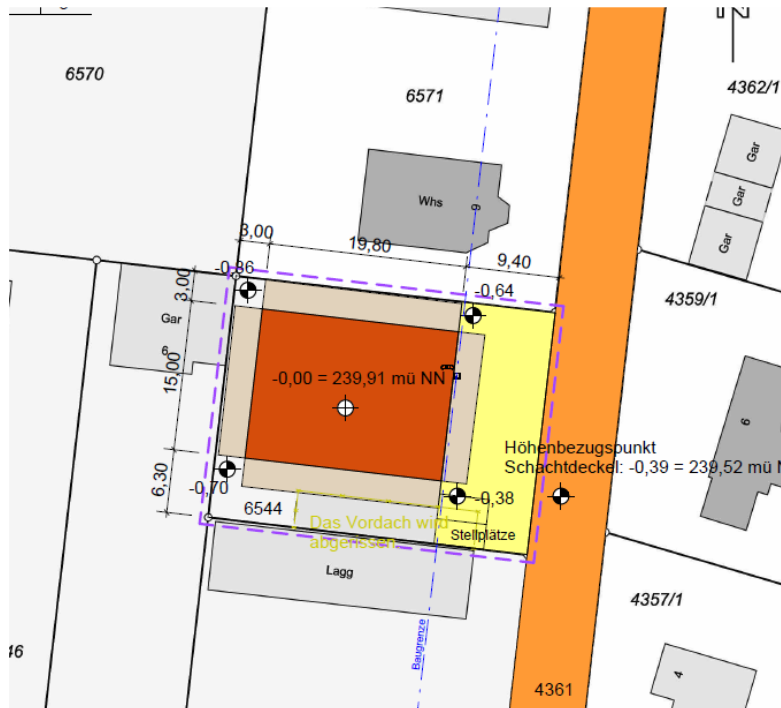
Für die Ausfahrt muss ein Teil der Mauer abgerissen werden, sowie eine leichte Rampe errichtet werden, um eine ebene Ausfahrt zu ermöglichen.

Der Platz auf dem Firmengelände reicht vollkommen für das Rangieren der LKWs aus. Die Nutzung der Max-Planck-Straße ist hierfür nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung der Radfahrer wird ebenfalls ausgeschlossen.

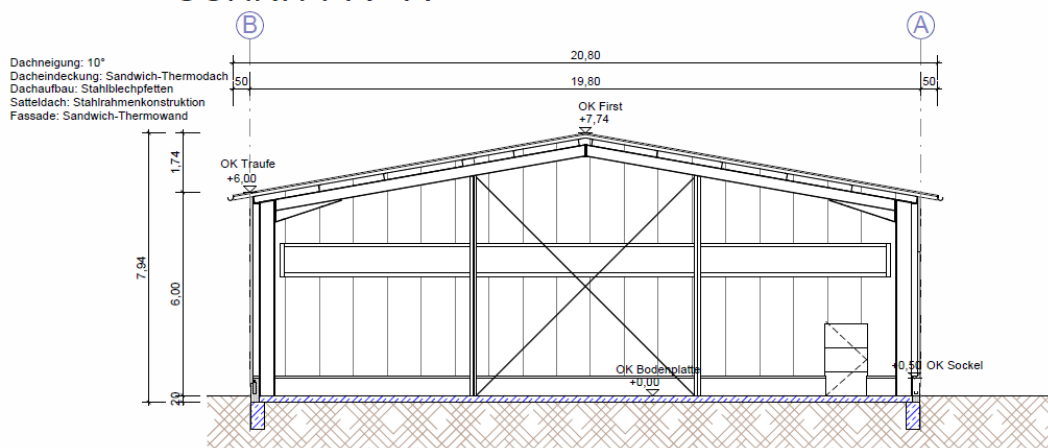
Das Bauvorhaben liegt nach wie vor über der Baulinie bzw. hat große Abweichungen vom Bebauungsplan.

Bauantrag im Vereinfachten Verfahren zum Neubau einer gewerblichen Produktions- und Lagerhalle auf Flst. 6544 im Finkenweg in Dörzbach

Pläne:



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



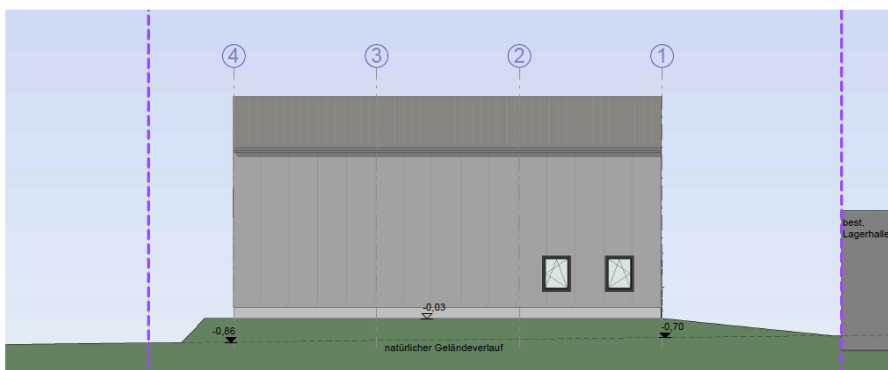
NORD ANSICHT



SÜD ANSICHT



OST ANSICHT



WEST ANSICHT

Sachverhalt:

Die Halle hat eine Länge von 19,80 m und eine Breite von 15 m. Sie hat eine Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 7,74 m. Die Halle hat ein Satteldach hat auf jeder Seite einen Dachvorsprung von 0,50 m. Die Baugrenze zur Straße hin ist eingehalten, ebenso wie die Abstandsflächen zum Nachbarn. Die Tragkonstruktion wird mit einer Stahlrahmenkonstruktion und Stahlblechpfetten hergestellt, die Außenwände werden mit Sandwich-Thermowänden errichtet, ebenso wie das Dach. Die Halle soll der mechanischen Bearbeitung und Vermietungen aller Art im Nebenerwerb dienen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im Vereinfachten Verfahren zum Neubau einer gewerblichen Produktions- und Lagerhalle auf Flst. 6544 im Finkenweg in Dörzbach, sein Einvernehmen zu erteilen.