

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	05.05.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung "Neubau eines Betriebsgebäudes" und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13a "Erweiterung Gewerbepark Schwadermühle" auf dem Grundstück Gewerbestraße 26, Fl.Nr. 775/5 und 775/4, Gmkg. Roßendorf

Anlagen:

- 08.04.2024 Beschlussbuchauszug
- 20250113 Beschlussbuchauszug
- B-Ansichten
- B-Antrag auf Befreiung
- B-Auszug Liegenschaftskataster
- B-Bauantrag
- B-Bauvoranfrage Bescheid des LRA
- B-Gesamtplan
- B-Grundriss EG
- B-Grundriss OG
- B-Lageplan
- B-Schnitte
- Luftbild
- Plan Abstand zur Staatsstraße

Sachverhalt:

Das Vorhaben „Neubau eines Betriebsgebäudes“, Fl.Nr. 775/4 und 775/5, Gmkg. Roßendorf, Gewerbestraße 26, liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13a „Erweiterung Gewerbegebiet Schwadermühle“. Geplant ist ein zweigeschossiger Neubau für den Warenein- und Ausgangsbereich, ein Kontrollbereich, Lagerflächen, Qualitätssicherung und Räume für Mitarbeiter.

Die Bauvoranfrage (Beschlussbuchauszug vom 08.04.2024) wurde vom Bau- und Umweltausschuss befürwortet.

Für das Grundstück Fl.Nr. 775/4 und 775/5, Gmkg. Roßendorf ist im Bebauungsplan Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ gem. BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung lässt 3 Vollgeschosse zu, die GRZ beträgt 0,8 und GFZ 1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung werden gemäß den eingereichten Unterlagen eingehalten. Die geschlossene Bauweise und die festgelegte Dachneigung werden ebenfalls eingehalten.

Zusammen mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgelegt. Beantragt wird die Befreiung von den Baugrenzen im Nord-Osten um ca. 1,5 m und im Süd-Osten um ca. 0,625 m (insges. ca. 27,15 m²). Da die Baugrenze gleichzeitig die Anbauverbotszone zur anliegenden Staatsstraße bildet, wurde das Staatliche Bauamt Nürnberg um Stellungnahme gebeten.

Der Bauantrag (Beschlussbuchauszug vom 13.01.2025) konnte nicht abschließend beraten werden, da zur vollständigen Beurteilung nicht alle Unterlagen vorlagen.

Nachgereicht wurde nun die Stellungnahme der Gemeindewerke (Abwasser), dass das Vorhaben von deren Seite zustimmungsfähig ist.

Weiter wurde der Plan nachgereicht, aus dem ersichtlich ist, dass das Vorhaben die 20-m-Linie geringfügig überschreitet.

Die Stellungnahmen der N-Ergie, des staatlichen Bauamtes, der Dillenbergggruppe, der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gelten weiter.

Stellungnahme der Verwaltung

Die überwiegende Bauart unterliegt einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. GFZ = 0,56. 2 Vollgeschosse. Der geforderte Löschwasserbedarf von 48 m³ / h ist gesichert.

Die Baugrenze entspricht dem geforderten Mindestabstand zur Staatsstraße von 20 m. Der Antrag auf Befreiung dazu unterschreitet diese in einem Bereich von 1,5 m bis 0,625 m und liegt damit noch im Bereich der 15m – Grenze, für die das Staatliche Bauamt eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht stellt.

Ein Nachweis zur Hangsicherung im Bereich des zu bebauenden Grundstückes zur Staatsstraße ist nicht zu erbringen.

Die geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze wurden nachgewiesen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss den Antrag auf Baugenehmigung (gdl. BV 2024/99) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13a (Gewerbepark Schwadermühle) zu befürworten.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt:

Überschreitung der Baugrenzen
im Nord-Osten um ca. 1,5 m
im Süd-Osten um ca 0,625 m
(insgesamt ca. 27,15 m²)

Die Hinweise der Dillenbergggruppe, der örtlichen Straßenverkehrsbehörde, der N-Ergie und des Staatlichen Bauamtes Nürnberg sind zu beachten.
Der Löschwasserbedarf ist gesichert.