

---

Sachgebiet	Berichtersteller		
604 - Bauordnung	Herr Oertel		

---

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	01.02.2023	öffentlich	Entscheidung

---

Betreff

**Neubau einer Logistikhalle mit Büroräumen im Anwesen „Gewerbepark West 8,, auf Fl.-Nr. 349/3, Gemarkung Unterweißenbach**

Anlagen:

Lageplan Neubau einer Logistikhalle mit Büroräumen auf Fl-Nr 349\_3 Gmk Unterweißenbach

---

### VORTRAG:

Die Antragstellerin plant auf dem oben genannten Grundstück den Neubau einer Logistikhalle mit Büroräumen.

Der erdgeschossige Neubau hat eine Grundfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> und wird in Skelettbauweise errichtet. Er besteht aus zwei Abschnitten und zwar aus einem Lagerbereich sowie dem Büro- und Verwaltungsbereich im hinteren Teil des Neubaus.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 175 „Bereich westlich der verlegten B 15“ und ist nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

- Die nordwestliche Ecke des überdachten Anbaus an der Süd-West-Seite der Halle überschreitet auf einer Länge von etwa 5,50 m die überbaubare Grundstücksfläche um zirka 1,90 m.
- Die Zufahrt zum Grundstück ist in einem Bereich geplant, für den der Bebauungsplan Ein- und Ausfahrten ausschließt.

Die Baugrenzenüberschreitung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Damit sind für diese Abweichung die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gegeben.

Am 08.11.2022 fand unter anderem bzgl. der Zufahrt zum Gelände ein Gespräch mit den zuständigen Vertretern des Straßenbauamtes Bayreuth statt. Von deren Seite wurde im Grunde Zustimmung signalisiert, wenn die Zufahrten zum Baugebiet ostwärts der WUN 19 gegenüberliegend der Zufahrten zum westlichen Baugebiet, insgesamt wurden vier, also je Gebiet zwei Zufahrten zugestanden, errichtet und beim Bau dieser Zufahrten Linksabbiegespuren auf der WUN 19 vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 178, der für das ostwärtige Gebiet greift, ist zu gegebener Zeit entsprechend zu ändern. Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrats für diese Änderung kann unterstellt werden, dass die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Weiteren ist auch diese Abweichung städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen vereinbar. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, so dass dann auch die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gegeben sind.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel für das eingeschränkte Gewerbegebiet fest. Dabei bezieht sich die Einschränkung insbesondere auf die Nachtzeit. Auf Grundlage der Betriebsbeschreibung und dem Umstand, dass während der Nachtzeit kein LKW-Verkehr vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung im Einklang mit den festgesetzten, flächenbezogenen Schalleistungspegeln steht.

Die Festsetzungen und nachrichtlichen Hinweise zu Sichtdreiecken, Werbeanlagen, der Einfriedung und Beleuchtungsanlagen sind zu gegebener Zeit zu beachten.

### **ANTRAG:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat in seiner Sitzung am 15.02.2023, die Verfahren zur entsprechenden Änderung der Bebauungspläne Nr. 175 und Nr. 178 einzuleiten.

Vorbehaltlich der positiven Stellungnahme des Straßenbauamtes Bayreuth und der notwendigen Zustimmung des Stadtrates in seiner Sitzung am 15.02.2023 zur Einleitung der Verfahren zur entsprechenden Änderung der Bebauungspläne Nr. 175 und Nr. 178 wird die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hinsichtlich des Verbotes von Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich gewährt.

Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einer Länge von 5,50 Meter um ca. 1,90 Meter wird gewährt.

Dem Bauvorhaben wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.