

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Federführung: Stadtbauamt | Datum: 10.08.2021 |
|---------------------------|-------------------|

| Gremium | Termin | Status |
|-----------------|------------|------------|
| Ferienausschuss | 06.09.2021 | öffentlich |

TAGESORDNUNG:

Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines DHL Verbund Zustellstützpunktes auf den Grundstücken Flur- Nummern 654/2 und 654/5 der Gemarkung Penzenhofen im Ortsteil Ludersheim, In der Herrnau

Lage: Im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Ludersheim Gewerbegebiet“. Das Grundstück ist als GE (Gewerbefläche) ausgewiesen.

Vorhaben: Neubau eines DHL Verbund Zustellstützpunktes

Eine entsprechende Bauvoranfrage lag dem Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 17.03.2020 zur Beratung und Beschlussfassung vor. Hierzu wurde einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt einschließlich der Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze in Süd-Westen um bis zu 20 m wegen der nicht Verwirklichung der ursprünglich geplanten Straße mit Wendehammer (nicht mehr notwendig) und einer Traufhöhe von 5,3 m.

Im Zuge der Planung wurde jedoch festgestellt, dass diese Vorplanung auf dem Grundstück Flur- Nr. 654/2 nicht verwirklicht werden kann. Daher wurde noch eine Fläche zugekauft (Flur- Nr. 654/5) und das Vorhaben gedreht.

Aufgrund der neuen Planung ergeben sich daher folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, für die entsprechende Befreiungen beantragt wurden:

Überschreitung der Baugrenzen

Die süd-östliche Baugrenze wird um bis zu 4,4 m und die süd-westliche Baugrenze um bis zu 15 m überschritten. Die Baugrenze im süd-westlichen Bereich orientiert sich an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Verlauf der damals festgesetzten Erschließungsstraße mit Wendehammer. Da diese nicht verwirklicht worden ist und auch keine Notwendigkeit zur Herstellung mehr besteht, ist das ursprüngliche Planungskonzept in diesem Bereich durch die tatsächlichen Gegebenheiten überholt. Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Landratsamt hat dies bereits mit Mail vom 11.08.2020 bestätigt. Durch die Baugrenzüberschreitungen im Süd-Osten und Süd-Westen wird das Planungskonzept nur geringfügig tangiert.

Rad-Fußweg und Wendehammer

Im Bebauungsplan ist an der Westseite des Grundstücks ein Verlauf der Erschließungsstraße mit Wendehammer vorgesehen. Diese wurde nicht verwirklicht und ist auch nicht mehr notwendig. Das Planungskonzept in diesem Bereich ist durch die tatsächlichen Gegebenheiten

überholt.

Fassadenanstrich

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass aufdringliche, glänzende oder grelle Fassadenanstriche unzulässig sind. Die Fassadenfarbe für das Bauvorhaben ist in postgelb geplant. Die Fassade ist Teil der Corporate Identity der Deutschen Post. Alle Farben und Materialien für die Deutsche Post DHL müssen verbindlich gemäß Manual Corporate „Colors and Materials“ umgesetzt werden. Die einheitliche Gestaltung des Logos, der Fassade und der Werbemittel gehören zu den wesentlichen Aufgaben im Corporate Design. Damit wird das Erscheinungsbild, welches das Unternehmen im Rahmen seiner Public Relations anstrebt, wiedergespiegelt. Demnach soll der Baukörper in einer einheitlichen Fassadengestaltung ausgeführt werden.

Dachneigung

Laut Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bei der Bauweise I+D eine maximale Traufhöhe von 4,5 m erlaubt. Bei der Halle ist aufgrund der Sektionaltore eine lichte Höhe von mindestens 4.0 m erforderlich. Die Traufhöhe der Halle beträgt 5,15 m. Für die Verladung ist seitens der Deutschen Post standartisiert eine Traufhöhe von 5,0 m vorgesehen. Die Traufhöhe ergibt sich hierbei auch aus der notwendigen lichten Höhe für die Sektionaltore der Tiefbettandienung. Im Rahmen der eingangs genannten Bauvoranfrage wurde bereits einer Traufhöhe von bis zu 5,3 m zugestimmt.

Pflanzgebot

Laut Bebauungsplan besteht ein Pflanzgebot von Sträuchern und Bäumen auf den Vorhabengrundstücken. Die Pflanzungen werden planungsbedingt nicht an der im Bebauungsplan exakt vorgegebenen Position realisiert. Es werden Ersatzpflanzungen an anderen Stellen auf dem Grundstück vorgenommen.

Sichtfläche an Straßeneinmündungen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Bäume oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen. Aufgrund der geänderten Straßenführung der Kreuzung Äußere Fischbacher Straße/In der Herrnau (abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes) sind die Gegebenheiten des Bebauungsplanes hinsichtlich der Freihaltung eines Sichtdreiecks auf dem Grundstück der DHL durch den ist-Zustand überholt. Die Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich werden nicht mehr tangiert. Zudem wurde vor Ort eine Vegetation im Bereich des Sichtdreiecks vorgefunden. Die Positionierung und Auswahl der künftigen Art der Bepflanzung erfolgte in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Landratsamtes.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Neubau eines DHL Verbund Zustellstützpunktes auf den Grundstücken Flur-Nummern 654/2 und 654/5 der Gemarkung Altdorf im Ortsteil Ludersheim, an der Straße „In der Herrnau“ gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO, ebenso wie zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Ludersheim Gewerbegebiet“. Die durch das Bauvorhaben notwendige Anzahl der vom Landratsamt geprüften Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen und vor Nutzungsaufnahme herzustellen. Hinsichtlich der im Süden des Baugrundstücks querenden 20 KV-Leitung sind die Vorgaben des Energieversorgers zu beachten und einzuhalten, ebenso wie die Auflagen der Fachbehörden.