



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum	31.03.2023
	Az.:	632.1
	Bearbeiter:	Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/055		

Ausschuss für Umwelt und Technik	Entscheidung	öffentlich	19.04.2023
---	---------------------	-------------------	-------------------

Thema: Bauantrag: Neubau Heizzentrale, Max-Eyth-Straße 10

Referent:

Beschlussantrag:

Dem Antrag auf Baugenehmigung – Neubau Heizzentrale, Max-Eyth- Straße 10 – wird nicht zugestimmt. Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird nicht hergestellt.

Der Bauherrschaft kann in Aussicht gestellt werden, dass der Gemeinderat einem Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erweiterung Aichholz Nord“ zustimmt. Voraussetzung hierfür ist die vollständige Kostenübernahme für die damit verbundenen Aufwendungen durch die Bauherrschaft.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Heizzentrale auf dem Grundstück Max-Eyth- Straße 10. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erweiterung Aichholz Nord“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Im Nord westlichen Bereich des Plangebietes soll ein circa 35 m langer und 16,5 m breiter Baukörper entstehen. Die Gesamthöhe des Flachdachgebäudes soll gemessen ab dem vorhandenen Gelände ca. 11 m betragen. Neben dem Gebäude sind darüber hinaus technische Einrichtungen in Form von Speichermedien beziehungsweise einem Kamin vorgesehen. Der Kamin stellt den höchsten Punkt des Vorhabens dar und erhebt sich circa 16 m über die Geländeoberkante.

Das Gebäude soll der Unterbringung von drei unterschiedlichen Wärmeerzeugern dienen und das gesamte vorhandene Betriebsgelände mit Wärme versorgen. Unter anderem sind eine Wärmepumpe, ein Gas/Ölkessel sowie ein Biomassekessel geplant. Die Biomasse soll in Form von Hackgut über den nördlich verlaufenden asphaltierten Wirtschaftsweg angeliefert werden.

Die Zulässigkeit der beschriebenen technischen Anlagen ist nicht Inhalt des Bauantrags, sondern muss in einem separaten Verfahren geprüft werden.



Sowohl an Teilen der Fassade, sowie auf dem Dach sind Fotovoltaik Module vorgesehen.

Grundsätzlich ist das Vorhaben bei dem die Nutzung regenerativen Energien im Vordergrund stehen soll sehr zu begrüßen. Dennoch stehen dem Vorhaben nach Auffassung der Verwaltung planungsrechtliche Vorgaben entgegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen in diesem Bereich die Nutzungen als Lagerfläche, Testgelände oder Mastabnahme Platz vor. Gebäude sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan weist zwar eine überbaubare Grundstücksfläche aus, berücksichtigt aber es außer den genannten Nutzungen keine weiteren baulichen Anlagen.

Würde man die bestehenden Vorgaben in den angrenzenden Plangebieten als Maßstab nehmen, wären auch die Vorgaben bezüglich einer möglichen Gebäudehöhe von der Planung überschritten.

Die für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Befreiungen von der Festsetzung des Bebauungsplans sind in der Summe aus Sicht der Verwaltung nicht durchsetzbar.

Im weiteren Verfahren sollte auch geprüft werden, ob im Bereich des Baufeldes eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzkräfte erhalten werden muss.

Die Verwaltung schlägt vor, der Bauherrschaft gegenüber zu signalisieren, dass das notwendige Änderungsverfahren für den Bebauungsplan kurzfristig in die Wege geleitet werden kann.

Alternativer Beschlussantrag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.

Lageplan
Planunterlagen