


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Heerdter Landstraße 96 – Neubau eines Lagers für Selbsteinlagerung

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 4	12.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung, der Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Lage der Zu- und Abfahrten sowie der festgesetzten Verkehrsfläche.

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4977/28 aus dem Jahr 1973, welcher für das Baugrundstück die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Der südliche Teil des geplanten Gebäudes liegt auf einer Grundstücksfläche mit der Festsetzung 'Gebäude für Stellplätze als Gemeinschaftsanlage für Ge1 und Ge2'.

Des Weiteren werden Baugrenzen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0, Gebäudehöhen sowie eine I und II-geschossige Bauweise mit Flachdach festgesetzt.

Beantragt ist der Neubau eines Lagergebäudes für Selbsteinlagerung. Lagerboxen können dort individuell von privaten und gewerblichen Kunden gemietet werden. Für diese Nutzung ist für den südlichen Teil des Grundstücks eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung erforderlich, da der Bebauungsplan die Nutzung hier als 'Gebäude für Stellplätze als Gemeinschaftsanlage für Ge1 und Ge2' festsetzt.

Geplant sind ein dreigeschossiges Gebäude sowie ein zweigeschossiger Gebäudeteil

an der östlichen Grundstücksseite. Die Planung überschreitet die maximal zulässige I-II Geschossigkeit sowie die festgesetzte Gebäudehöhe von 5,00 m bzw. 6,50 m mit einer Gebäudehöhe von 11,00 m und 7,60 m. Hieraus resultiert ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten GFZ von 1,0 um 0,4.

Die geplante bebaute Fläche von 3.340 m² liegt teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und teilweise auf einer festgesetzten Verkehrsfläche. Die Zufahrt zum Baugrundstück entspricht nicht der festgesetzten Lage des Bebauungsplanes.

Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4977/28 von 1973 wurde nicht umgesetzt. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, Gewerbegebiete mit Gleisanschluss anzubieten, wurde nie realisiert und hat auch keine Aussicht mehr darauf realisiert zu werden. Die dazu notwendige Güterbahnstrecke wurde schon vor Jahrzehnten stillgelegt. Zwischenzeitlich wurde ein neuer Bebauungsplan Nr. 4977/034 im Jahr 1991 mit Gewerbegebieten zum Satzungsbeschluss gebracht, jedoch erfolgte keine amtliche Bekanntmachung, so dass dieser Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4977/28 sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die heute vorhandene Bestandssituation, auch auf dem Nachbargrundstück, weicht von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab.

Die geplante Bebauung des Gewerbegrundstücks entspricht der heutigen städtebaulichen Situation vor Ort.

Daher bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung der Befreiungen.

Nachrichtlich:

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine Fällungen von satzungsgeschützten Bäumen erforderlich. Die Freiflächenplanung erfolgt in Abstimmung mit dem städtischen Grünflächenamt. Die Flachdächer werden extensiv begrünt.

Die erforderlichen PKW- und Fahrrad-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Anlagen:

Katasterplan
Luftbild
Bebauungsplan
Lageplan
Freiflächenplan
Grundriss Erdgeschoss
Ansichten Ost und West