

Stadt Staßfurt

Der Bürgermeister



Stadt Staßfurt • Postfach 1164 • 39401 Staßfurt

Salzlandkreis
FD 43 Bauordnung und Hochbau
Karlsplatz 37

06406 Bernburg/ Saale

Fachbereich:
Fachdienst/
Serviceeinheit:
Bearbeiter/in:
Telefon:
Straße:
Zimmer:
E-Mail:

FD 61- Planung, Umwelt und Lie-
genschaften
Marion Grapow
03925 981264
Steinstraße 19
210- 212
Marion.grapow@stassfurt.de

Sprechzeiten:

Mo	9.00 – 12.00 Uhr	
Di	9.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 18.00 Uhr
Do	9.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 16.00 Uhr
Fr	9.00 – 12.00 Uhr	

BürgerService zusätzlich am ersten Samstag im Monat
von 9.00 – 12.00 Uhr

Ihr Zeichen
III/43/2023-01774-NAU

Ihre Nachricht
05.07.2023

Unser Zeichen
5112-9300-36/ 2023

Datum
14.08.2023

Anlage 1 - Planungsrechtliche Stellungnahme Nr. 37/ 2023

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen- Gebäudehöhe

Beantragtes Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/ 2007 Gewerbegebiet „West“. Der B-Plan ist seit 22.12.2008 in Kraft (Planungsstand § 30 BauGB).

Der Antragsteller plant den Neubau einer Gewerbeimmobilie mit Büro- und Sozialflächen, Sprinklertank und -zentrale und dazugehörigen Außenanlagen für die Anlieferung, Zwischenlagerung, Kommissionierung, Montage, Veredelung, Qualitätskontrolle und Auslieferung von Handelsprodukten. Reine Transport- oder Produktionstätigkeiten werden am Standort nicht erbracht.

Das Grundstück liegt im eingeschränkten Gewerbegebiet GE (e) 3, in welchem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen zulässig sind.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist eine max. Traufhöhe = 75,0m NN und eine max. Firsthöhe von 77,0 m NN festgesetzt. Bei einer geplanten Gebäudehöhe von 12,5 m wird die festgesetzte max. Firsthöhe um 5,50m überschritten (entspricht einer TF_{max} = 82,5 m NN).

Beantragt wird eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes – Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe.

Gem. § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des B-Planes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bankverbindung:
Salzlandsparkasse
IBAN DE30 8005 5500 3021 1008 80
BIC NOLADE21SES
Gläubiger-Identifikationsnummer
DE05AZZ00000021316

Postanschrift:
Hohenerxlebener Str. 12, 39418 Staßfurt
Telefon: 03925 981-0
Fax: 03925 981-205

Internet: www.stassfurt.de
E-Mail: stadt@stassfurt.de

E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Die Stadt Staßfurt hat sich im Blick auf die gewerbliche Entwicklung und aktuell bestehender Nachfragen konkret für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Brumby als regional bedeutsamen Gewerbestandort in Richtung Bundesautobahn entschieden. Hier sollen auf einer Fläche von ca. 40 ha neue Gewerbeflächen entstehen. Die angefragte Nutzung steht im Zusammenhang mit aktuellen gewerblichen Entwicklungen in der Region Magdeburg und soll am Standort bereits realisiert werden. Auch wird die Nachfrage nach Logistikunternehmen zunehmen.

Bei der geplanten Gewerbeimmobilie handelt es sich um eine Halle, die für logistische Zwecke ausgelegt ist. Hierbei handelt es sich um Gewerbebetriebe i.S. § 8 (2) BauNVO. Mit einer lichten Hallenhöhe von 10,5 m bietet diese eine hohe Flexibilität in der gewerblichen Nutzung. Durchschnittlich liegen diese Logistikkeller/ Hallen bei einer Nutzfläche von 10.000 bis 15.000m² und einer Höhe zwischen 10,0 bis 12,5m. Auch zukünftige Anforderungen an das Gebäude können somit erfüllt werden. Durch die kompakte und nachhaltige Bauweise wird die bebaute Fläche optimal ausgenutzt und die versiegelte Fläche minimiert, denn durch die lichte Höhe von 10,5 m kann auf eine höhere Versiegelung des Grundstücks verzichtet werden.

Zu prüfen war, ob durch die Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe um 5,5 m die Grundzüge der Planung berührt werden. Im Gewerbegebiet gibt es eine Abstufung der Gebäudehöhen je Baufeld. Es wurden maximale Firsthöhen zwischen 12 und 16 m festgesetzt, ein nachvollziehbares Konzept ist allerdings nicht zu erkennen, auch wird in der Begründung zum Bebauungsplan dazu nichts erläutert. Aus diesem Grund kann hier nicht davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung bei dem beantragten Bauvorhaben berührt werden.

Die vorh. Bebauung auf dem Nachbargrundstück (Flur 7, Flurstück 64, Gewerbegebiet West Nr. 7) hat eine Gebäudehöhe von 9,5 m (das entspricht FH = 79,5 m NN) und hält somit die $FH_{max} = 81,3$ m NN im benachbarten, festgesetzten Gl(e) ein.

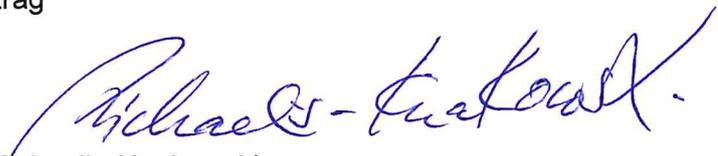
Die geplante Halle überschreitet diese max. Firsthöhe um 1,20 m. Betrachtet man die Abmaße der geplanten Halle, welche 120 m lang und 85 m breit ist, wird die Überschreitung der Höhen optisch nicht ins Gewicht fallen. Auch eine erdrückende Wirkung gegenüber benachbarter Wohnbebauung ist nicht zu erwarten, da die Abstände ausreichend groß sind (ca. 200m) und wiederum durch ein Gehölz in nordöstlicher Richtung geschützt wird.

Auf Grund der topografischen Lage des Grundstücks und der bereits vorh. Bebauung auf dem Nachbargrundstück ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Gesamterscheinungsbild entstehen.

Die Überschreitung ist unter Würdigung öffentlicher Belange städtebaulich vertretbar. Die Durchführung des B-Planes würde zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gemäß § 31 (2) BauGB kann seitens der Stadt Staßfurt stattgegeben werden.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Anke Michaelis-Knakowski
Fachdienstleiterin FD 61