

2022/0345/610-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Einvernehmen zum Neubau einer Logistikhalle als Stahlkonstruktion, Mainzer Straße 82, Homburg, Gemarkung Erbach-Reiskirchen

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	22.09.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen wird derzeit nicht erteilt.

Sachverhalt

Eine Immobilienverwaltung stellt eine Bauvoranfrage zum Neubau einer Logistikhalle in der Mainzer Straße 82 mit rund 25.000 qm Hallenfläche auf dem Gebiet des durch Brand i.T. untergegangenen Hallengebäudes. Hierzu bedarf es zunächst des generellen gemeindlichen Einvernehmens. Die Bauverwaltung hat dem Entwurfsverfasser mitgeteilt, dass die Einvernehmensentscheidung gem. der Geschäftsordnung des Rates im Bau- und Umweltausschuss erfolgen wird und bat um eine Vorhabenbeschreibung:

Geplant wird gemäß der Betriebsbeschreibung mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 8 LKW-Fahrten pro Stunde, insgesamt 75 LKW/Tag, welches sich auf das gesamte Betriebsgelände verteilt zwischen 07.00 und 21.00 Uhr. Hinzu kommt noch Staplerverkehr im Gelände und Halle.

Die neue Halle soll ca. 288 m lang und ca. 103 m breit werden und an einen bestehenden Hallenteil im südwestlichen Bereich angebaut werden.

Vorgesehen ist auch ein Parkplatz mit ca. 80 Stellplätzen auf dem Gelände.

Die Belegschaft wird mit 100 männlichen und 50 weiblichen Mitarbeitenden angegeben.

Die Arbeitszeiten werden mit 24 Stunden/Tag an 7 Tagen/Woche angegeben.

Auf Grund der Verkehrsmengenbelastungen im innerörtlichen Siedlungsgefüge, der gehäuften Anzahl von Logistikeranfragen sowie wegen der Auswirkungen bereits realisierter Logistikeransiedlungen in Homburg und den Nachbargemeinden problematisiert der Stadtrat bereits bei Bebauungsplänen etwaig mögliche Logistikknutzung oder ähnlich verekehrsfrequente Nutzungen, auch wird durch den Landesbetrieb für Straßenbau oftmals im Genehmigungsverfahren eine Leistungsfähigkeitsberechnung von Verkehrsknoten an überörtliche Straßen eingefordert, da schlichtweg in den rushhour-Zeiten kaum noch verkehrliche Potentiale vorhanden sind.

Die Verkehrssituation hat dazu geführt, dass aktuell die Anschlussstelle an die BAB A6 ertüchtigt wurde sowie eine neue Autobahnanschlussstelle wie auch eine Ortsumgehung in der Planung von Land und Bund sind.

Unter diesen Voraussetzungen scheint eine generelle Erteilung des Einvernehmens zu einem solchen Vorhaben derzeit nicht angebracht, ohne dass die erforderlichen Abstimmungen mit den Straßenbehörden des Landes sowie des Kreises erfolgt sind. Auch auf explizite Nachfrage konnte durch das planende Büro weder Nutzungskonzept noch die Betriebsbeschreibung konkretisiert werden. Der Bauverwaltung sind weder Art der Lagerware, noch

Adressat der Kommissionsware noch die Art und Größe der LKW bekannt.

Es wird daher empfohlen, bis zur Konkretisierung und Vervollständigung der Vorhabenakte auf den Stand einer notwendigen Bearbeitungs- und Prüffähigkeit das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des Vorranggebietes Gewerbe und Industrie, einem Ziel der Landesplanung. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Baufläche Gewerbe da. Für das vorhabenbetreffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Daher beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 BauGB. Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Einfügekriterien sind erfüllt, da in der näheren Umgebung Lagerhallen mit ähnlicher Größe und Kubatur vorhanden sind. Auch die Art der baulichen Nutzung entspricht grobgedachterlich den Einfügekriterien, kann aber anhand der mitgeteilten Betriebsbeschreibung nicht ausreichend genug geprüft werden. Insbesondere die verkehrliche Situation in diesem Bereich sowie die der Stadtverwaltung bekannten Leistungsfähigkeitseinschränkungen im klassifizierten Straßensystem lassen eine weitere und detaillierte Nutzungsbeschreibung notwendig werden. Diese wurde erbeten, aber seitens des Antragstellers nicht bereit gestellt.

Anlage/n

- 1 Bauvoranfrage (öffentlich)
- 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (öffentlich)
- 4 Schnitt A-A (öffentlich)
- 5 Lageplan (öffentlich)

An die Untere Bauaufsichtsbehörde			
Name	Stadt Homburg		
Stelle	Untere Bauaufsichtsbehörde		
Straße/Postfach	Am Forum	HausNr	5
PLZ	66424	Ort	Homburg

Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde

600	60/BAU- UND UMWELTAMT 13. Juni 2022	600
605		660
610		670
620		680

Aktenzeichen # **0 3 5 8 / 2 2**

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides ¹⁾ nach § 76 LBO

Bauherrin / Bauherr (§ 53 LBO)	Vorname -		Name Harder Alpha Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG			
	Freiwillige Angabe:	Telefon	Fax		E-Mail	
	Straße Talhausstraße		HausNr 14-16	PLZ 68766	Wohnort Hockenheim	
Vorhaben	Neubau einer Logistikhalle als Stahlskelettkonstruktion					
Baugrundstück	Straße Mainzer Straße		HausNr 82	Gemeinde Homburg		
	Gemarkung, Flur, Flurstück(e) Erbach-Reiskirchen, Flst.-Nr. 682/7					
Zufahrt (§ 5 LBO) Wie ist die Zufahrt gesichert?	Die bestehende Zufahrt zur Mainzer Straße 82 bleibt erhalten.					
Wasserversorgung (§§ 5 und 42 LBO)	Kann an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden.					
Abwasser- beseitigung Art der Ableitung der häuslichen oder gewerblichen Abwässer	Kann an die bestehenden Anlagen für die Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers angeschlossen werden.					

Anlagen ²⁾ (Vervielfältigung der Flurkarte, Lageplan, Bauskizzen oder Bauzeichnungen, Beschreibung des Baugrundstücks; bei Gewerbeanlagen: Betriebsbeschreibung etc.)

Ich bitte um Erteilung eines Vorbescheides gemäß § 76 LBO zu folgenden Einzelfragen (falls erforderlich auf gesondertem Beiblatt):

1. Ist das Bauvorhaben gemäß beiliegendem Lageplan planungsrechtlich hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück zulässig?
2. Ist das geplante Maß der Nutzung mit einer überbauten Grundfläche von 25.920,00 qm zulässig?
3. Ist das Bauvorhaben gemäß beiliegendem Lageplan planungsrechtlich hinsichtlich der Gesamthöhe von 14,40 m zulässig?
4. Ist die geplante Art der Nutzung als Logistikhalle zulässig?
5. Wird der geplanten Dachform (Flachdach) zugestimmt?
6. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des geplanten Brandschutzes zulässig?

Stand: 2022

Hockenheim, 23.05.2022
Ort, Datum

Ch. Harder - Schriftl.

1) Anzahl der Ausfertigungen gemäß § 1a Abs. 7 BauVorVO.

2) Dem Antrag sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden einzelnen Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind (§ 13 BauVorVO).

Betriebsbeschreibung

für gewerbliche Anlagen (§ 5 BauVorIVO) in Verfahren nach § 63, § 64, § 65 LBO vom: _____

1)

An die Gemeinde / Untere Bauaufsichtsbehörde:

Name	Stadt Homburg	Stelle	Untere Bauaufsichtsbehörde				
Straße/Postfach	Am Forum	HausNr	5	PLZ	66424	Ort	Homburg

Bauherrin/Bauherr, Betreiberin/Betreiber:

Name
Harder Alpha Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Grundstück:

Straße	HausNr	PLZ	Gemeinde
Mainzer Straße	82	66424	Homburg

Angaben zum Betrieb

1	Art des Betriebes oder der Anlage	Logistikhalle		
	Hergestellte Produkte	-		
	Dienstleistung			
	Verwandte Stoffe (Rohstoffe, Betriebsstoffe, Reststoffe, Waren)			
	Arbeitsabläufe Arbeitsablaufplan ist beigefügt ¹⁾ <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			
	Maschinen, Apparate, Förder- einrichtungen, Betriebsfahrzeuge Maschinenaufstellungsplan ist beigefügt ¹⁾ <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Stapler		
2	Gesamtbeschäftigte am Betriebsort	im bestehenden Betrieb	nach Durchführung des Vorhabens	
	Männlich	nicht bekannt	100	
	Weiblich		50	
3	Angaben zum Umweltschutz			
3.1	Geräusche (z. B. durch Anlagen, Tätigkeiten, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück)			
	Ursache, Dauer, Häufigkeit	LKW-Verkehr bis 8 Stück / Stunde insgesamt ca. 75 LKW / Tag	Tageszeit von - bis 07:00 - 21:00	Nachtzeit (22:00 - 6:00) von - bis
	Lage der Geräuschquellen (Austritts- öffnungen, ggf. Richtungsangaben) Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Geräusche	LKW-Verkehr auf dem gesamten Grundstück		
	Erschütterungen, mechanische Schwingungen			
	Art, Ursache, Dauer, Häufigkeit		Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22:00 - 6:00) von - bis
	Lage der Erschütterungs- oder Schwingungsquellen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Erschütterungen oder Schwingungen			
3.2	Abfallstoffe			
	Art, Menge pro Zeiteinheit:	nicht bekannt		
	Zwischenlagerung: Art, Ort und Menge			
3.3	Luftverunreinigung (z. B. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe)			
	Art der Verunreinigung	nicht vorhanden		
	Lage der Emissionsöffnungen (Grundriss und Höhenangaben) Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Luftverunreinigungen			
3.4	Elektromagnetische Felder (z. B. Trafo-, Sendeanlagen u. ä.)			
	Art (Hoch-/Niederfrequenz), Ursache Umspannungsanlage o. ä. mit Spannungs- angaben), Standort der Anlage	-		
	Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte der 26. BimSchV	-		

Stand: 2022

1) Zutreffendes ankreuzen

3.5	Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen									
	Sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen? ¹⁾	<input type="checkbox"/> ja ²⁾	<input type="checkbox"/> nein							
3.6	Betriebliches Abwasser (kein häusliches Abwasser, kein Niederschlagswasser!)									
	Fällt bei betrieblichen Prozessen Abwasser an? ¹⁾	<input type="checkbox"/> ja ²⁾	<input checked="" type="checkbox"/> nein							
Angaben zu Arbeitsräumen und Sozialeinrichtungen										
4	Arbeitsräume Besondere Einwirkungen und Gefahren									
	Gesundheitlich unzutragliche Temperaturen, Wärmestrahlung, mech. Schwingungen, elektrostatische Aufladungen, elektromagnetische Felder, Gefahrstoffe (auch Gase, Abgase, Nebel oder Stäube, ggf. Sicherheitsdatenblätter beifügen) Lärm am Arbeitsplatz	Art der Ursache	Bezeichnung des Raumes	Schutzvorkehrungen						
5	Sozialeinrichtungen	Wird in dem Genehmigungsverfahren entsprechend vorgelegt								
	Pausenräume	im bestehenden Betrieb		nach Durchführung des Vorhabens						
		m ²	Plätze	m ²	Plätze					
	Liegeräume für Frauen	Rauminhalt (m ²)	Anzahl der Liegen	Rauminhalt (m ²)	Anzahl der Liegen					
	Umkleieräume									
		für Männer	für Frauen	für Männer	für Frauen					
	Grundfläche	m ²	m ²	m ²	m ²					
	Zahl der Kleiderablagen									
	Waschräume									
		für Männer	für Frauen	für Männer	für Frauen					
	Zahl der Waschbecken									
	Zahl der Duschen									
	Toilettenräume									
		für Männer	für Frauen	für Männer	für Frauen					
	Zahl der Toiletten									
	Zahl der Bedürfnisstände (Urinale)									
6	Zusätzliche Angaben zu Arbeitsräumen und Sozialeinrichtungen									
6.1	Lüftung	Wird in dem Genehmigungsverfahren entsprechend vorgelegt								
	Raumbenennung nach Grundrisszeichnung									
	geplante Luftwechselrate									
	freie Lüftung ¹⁾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Raumlufttechnische Anlage ¹⁾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Raumtemperatur									
	Raumbenennung nach Grundrisszeichnung									
	Vorgesehene Raumtemperatur (°C)									
6.3	Rutschhemmende Fußböden in folgenden Räumen									
	Raumbenennung nach Grundrisszeichnung									
	Bewertung nach BGR 181									
6.4	Sicherheitsbeleuchtung in folgenden Räumen									
	Raumbenennung nach Grundrisszeichnung									
7	Betriebszeit									
		an Werktagen			an Sonn- und Feiertagen					
		von	bis	Zahl der Schichten	von	bis	Zahl der Schichten			
		0:00	23:59	2,00	0:00	23:59	2,00			
8	Sonstige Angaben, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind									

Hockenheim, 23.05.2022

Ch. Harder - Schroth

Ort / Datum

1) Zutreffendes ankreuzen
 2) wenn ja, ist ergänzend die Vorlage der Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig
 3) wenn ja, sind ergänzende Unterlagen gemäß Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz, Don-Bosco-Str. 1, 66119 Saarbrücken, Tel. 0681/8500-0, Fachbereich 2.3, vorzulegen.



**Landesausschuss für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**
Zentrale Außenstelle

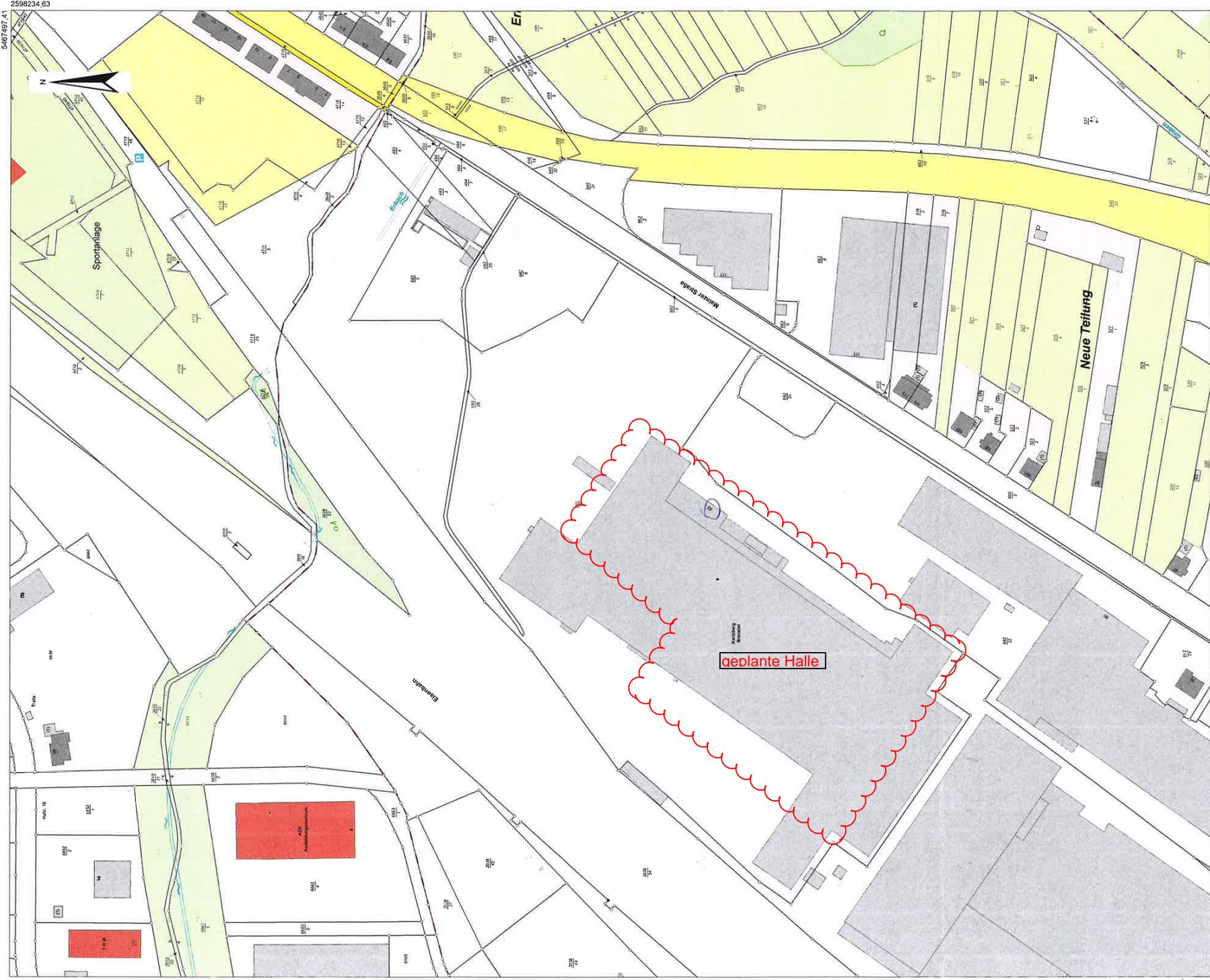
Kathelstrasse 4-6, 66740 Saarbrücken
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lgl.saarland.de

Flurstück: 682/7
Flur: 3
Gemeinde: Erbach-Reiskirchen
Kreis: Saarpfalz-Kreis

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 09.05.2022
Auftragsnummer: KB 13133/2022

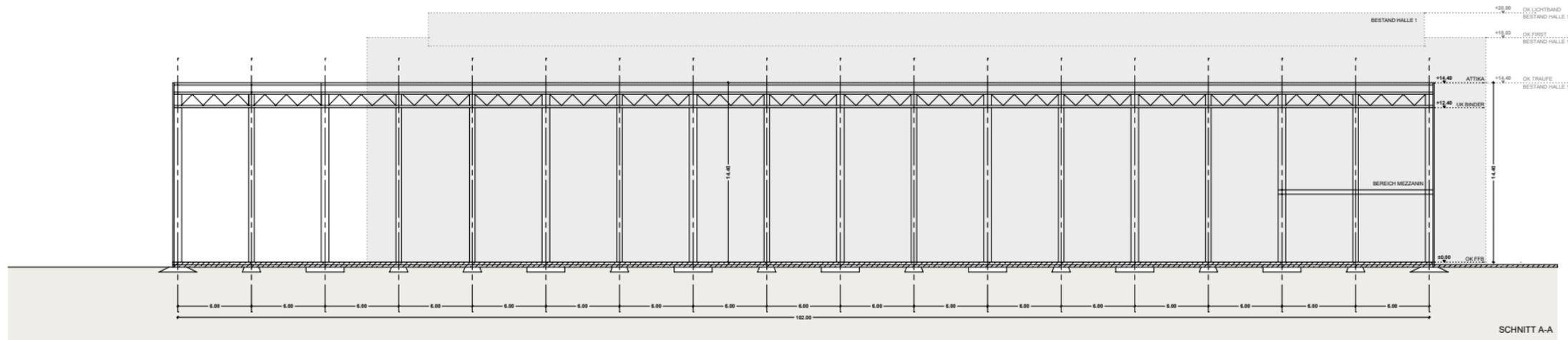
2598234_63



5466926_41

Maßstab: 1:2000 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Staatliches Vermessungs- und Katastergesetz
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.



STIL.WERK
ARCHITEKTUR

BAUVORANFRAGE

BAUVORHABEN: NEUBAU EINER LOGISTIKHALLE
Mainzer Straße 82
66424 Homburg

BAUHERRSCHAFT:

UNTERSCHRIFT:

BAUERSCHWART

PLANINHALT: SCHNITT A-A

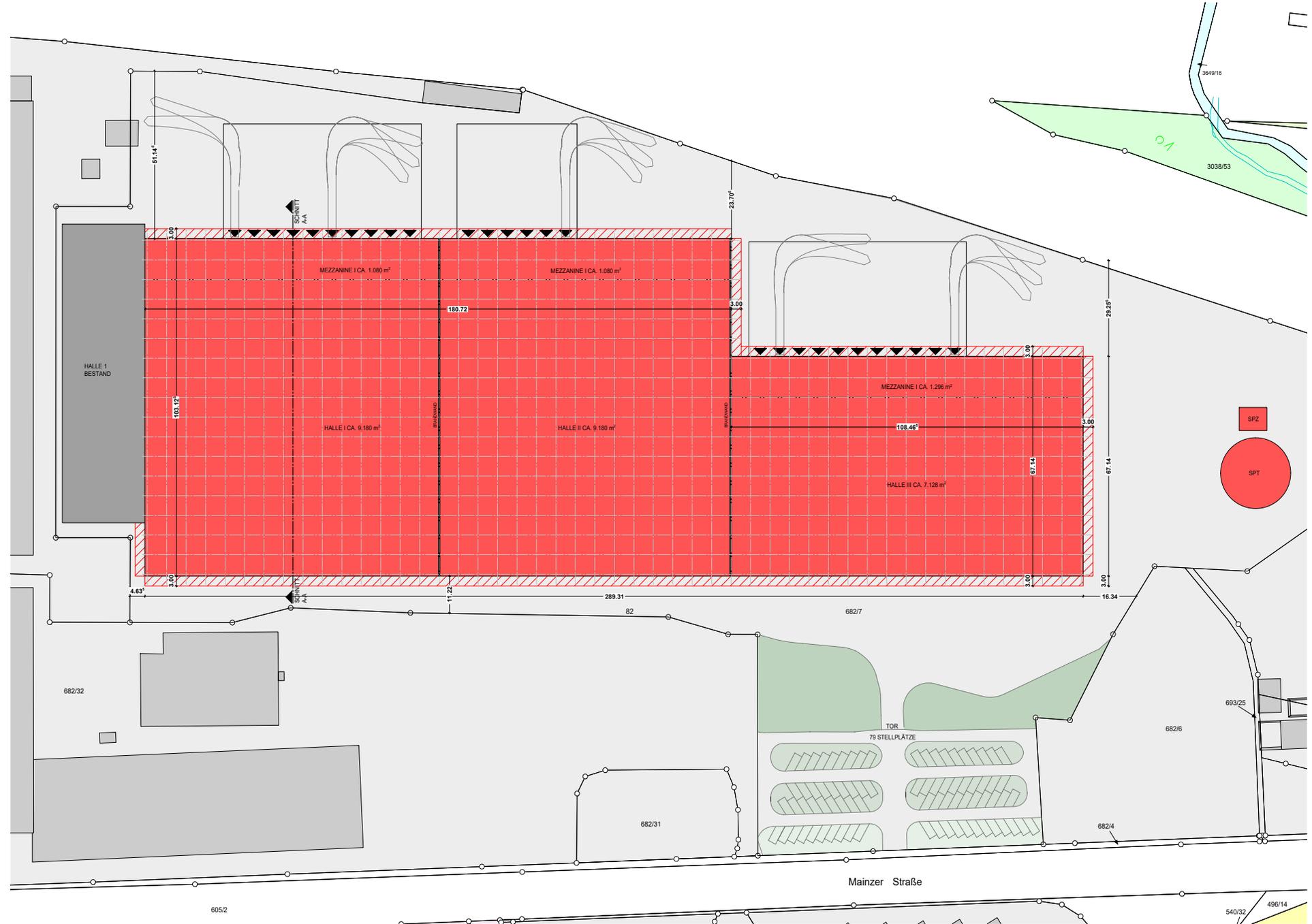
PLANNUMMER:
N-142-BVA-200
PLANINDEX:

PLANDATUM:
23.05.2022
MASSSTAB:
1:200

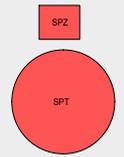
PLANVERFASSTER: Schott & Wolf Architekten Partnerschaft mbB
Am Ochsenhorn 2
68723 Plankstadt
Telefon: 06202 / 95 301 - 60
Mail: info@stilwerk-architektur.de

UNTERSCHRIFT:

DPL-ING. ARCHITECTIN SARAH WOLF, ANR. 128810



- BESTANDSGEBÄUDE
NICHT TEIL DER BAUVORANFRAGE
- ABSTANDSFLÄCHEN
WANDHÖHE = 14.40m x 0.2 = 2.88m
= MIND. ABSTAND 3.00m



BAUVORANFRAGE

BAUVORHABEN: NEUBAU EINER LOGISTIKHALLE
Mainzer Straße 82
66424 Homburg

BAUHERRSCHAFT: _____

UNTERSCHRIFT: _____

PLANHALT: LAGEPLAN
PLANNUMMER: N-142-BVA-100
PLANNUMMER: 22.06.2022
PLANNUMMER: 1:500

PLANVERFASSTER: Scholz & Wolf Architekten Partnerschaft mbB
Am Ochsenhorn 2
69723 Plankstadt
Telefon: 06202 / 69 301 - 60
Mail: info@stilwerk-architektur.de

UNTERSCHRIFT: _____

Mainzer Straße