

Abteilung 4.3 - Bauordnung, Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka
21.11.2011

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

07.12.2011

Errichtung von zwei Hochregallagern, Neckartal 103

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Bau des Hochregallagers an der Westseite des Gebäudes und der hierzu notwendigen Befreiung. Das separate zusätzliche Hochregallager wird weiterhin abgelehnt.

Begründung:

In der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschusses am 16.11.2011 wurde die Sanierung des Gebäudes Neckartal 103 vorgestellt (siehe Vorlage Nr. 159/2011). Den Maßnahmen am Gebäude wurde mit Ausnahme der beiden Holzregallager zugestimmt.

Beim Hochregallager westlich neben dem Gebäude wurde der Verwaltung aufgegeben, mit dem Bauherrn und dem betroffenen Nachbarn eine einvernehmliche Lösung zu suchen. Hier wird der notwendige und erforderliche Grenzabstand nicht eingehalten.

Eine Kürzung des Regallagers oder eine Drehung um 90° ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Die notwendige Länge und Höhe ergibt sich aus dem Lagergut, das heißt den einzulagernden Holzbrettern für den Zimmereibetrieb. Hier ist eine Regallänge von mindestens 12 m erforderlich. Außerdem muss dieses mittels Stapler in geeigneter Form anfahrbar sein. Sowohl die Kürzung als auch die Drehung scheiden somit als Alternativen aus.

Die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück ist auch nicht möglich, da ein betroffener Teilbereich des nachbarlichen Grundstücks bereits bebaut ist und die Baulast nicht auf einer solchen bereits bebauten Fläche liegen darf.

Als letzte Möglichkeit verbleibt somit nur, dass der Nachbar die Planung und damit die Nichteinhaltung der Grenzabstände akzeptiert und hinnimmt, er somit auf seine nachbarlichen Schutzrechte verzichtet. Der Bauherr hat zugesagt, bis spätestens zur Sitzung dessen schriftliche Einverständniserklärung vorzulegen. Sollte dies geschehen, kann eine Befreiung nach § 56 der Landesbauordnung in diesem Einzelfall erteilt werden.

Der Bauherr möchte darüber hinaus an dem separaten Hochregallager auf der gegenüberliegenden Straßenseite festhalten, auch wenn dies in der Novembersitzung mehrheitlich abgelehnt wurde. Er bittet darum, dies im Zuge dieser Beratung nochmals zur Disposition zu stellen.

Er argumentiert, dass dieses weitere Hochregallager für seinen Betrieb zwingend erforderlich ist und er andernfalls sein Holz unreguliert lagern müsste. Außerdem sei das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich nicht so groß, als dass dies zu verkehrlichen Problemen kommen kann. Auch sei die Ausweisung der Grünfläche in diesem Bereich im Bebauungsplan in erster Linie als Übergangsbereich vom Neckarufer zur Straße gedacht und zum Schutz des Uferbereichs vor einer Überbauung.

Da das Regierungspräsidium als Unterhaltspflichtiger des Neckars dem Vorhaben zugestimmt hat, werden die diesbezüglichen und wesentlichen Belange eingehalten. Im Falle von Unterhaltungsmaßnahmen sei er verpflichtet, das Holzregallager gegebenenfalls abzubauen bzw. kann er keine Haftungsansprüche bei Schäden durch Baumsturz oder Überflutung geltend machen.

Da die Zulassung dieses Hochregallagers aber bereits abgelehnt wurde, wird die Zustimmung zu einer Befreiung nicht empfohlen.