



Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 24.07.2025

Vorlage Nr.: 2025-037

TOP: 7.3

Status: Öffentlich

Neubau Logistikzentrum, Gewerbepark 11, Flst. 654/3

I. Sachverhalt

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Logistikzentrums im Gewerbegebiet Kappelfeld. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Kappelfeld, 3. Bauabschnitt**“.

Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans liegen folgende Verstöße vor:

1. fehlende vertikale Fassadengliederung (BPlan Ziffer 2.1.1)
2. fehlende Fassadenbegrünung zum Außenbereich (BPlan Ziffer 2.1.1)
3. fehlende Dachbegrünung (BPlan Ziffer 2.1.2)
4. Überschreitung der Gebäudehöhen 1:
Der höhere Gebäudeteil hat durchgehend eine Höhe von 507,00 m üNN, damit Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 506,50 m im mittleren Bereich um 0,50m / 1021 qm sowie der festgesetzten Gebäudehöhe von 506,00 m im nördlichen Bereich um 1,00 m / 1684 qm.
5. Überschreitung der Gebäudehöhen 2:
Die Lüftungstechnik auf dem Dach erreicht ebenfalls eine Höhe von 507,00 m üNN, damit Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 506,50 m im mittleren Bereich um 0,50 m / 79 qm sowie der festgesetzten Gebäudehöhe von 506,00 m im nördlichen Bereich um 1,00 m / 26 qm. Hierfür kann entsprechend BPlan Ziffer 2.2 eine Ausnahme erteilt werden.

Die Kreisbaumeisterstelle bittet die Gemeinde über den Befreiungsantrag und das erforderliche Einvernehmen zu beraten.

Bei der Fassadengliederung hat die Bauherrschaft durch die Betonung der Deckprofile mittlerweile eine Anpassung vorgenommen, was eine Gliederung des Gebäudes betont. Die Fassadenbegrünung führt, neben einer möglichen Brandlast, zu einem Pflegeaufwand und damit Folgekosten. Die Bauherrschaft beabsichtigt stattdessen, die Fassade Richtung Außenbereich in einem naturnahen, z. B. grünen, Farbton auszuführen. Die Dachbegrünung stellt durch die damit verbundene Last ein Problem für die Statik dar, welches zur zusätzliche Stützpfeiler ausgeglichen werden müsste. Diese stören wiederum massiv den Arbeitsablauf in der Logistik. Zudem soll

das gesamte Dach perspektiv mit PV-Modulen belegt werden. Die Pufferung des Dachflächenwassers ist auch ohne Begrünung gesichert. Die geringfügige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist aus arbeitsökonomischen Gründen – Regalhöhen etc. – erforderlich.

In der Abstimmung mit der Bauherrschaft konnten bei allen Abweichungen gute Lösungen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde gefunden werden bzw. sind diese aus arbeitsökonomischen Gründen erforderlich, um das – für den Gewerbestandort Schechingen wichtige – Großprojekt wirtschaftlich umsetzen zu können. Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Befreiungsantrag zuzustimmen und das Einvernehmen zu diesem Vorhaben zu erteilen.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem Befreiungsantrag zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

III. Anlagen

- Lageplan
- Ansichten