Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Dr.-Oetker-Straße Bauanfrage zur Erweiterung einer Produktionshalle mit Sozialräumen und zur Befestigung von Außenlagerflächen in Wittlich, Dr.-Oetker-Straße, Gemarkung Wengerohr, Flur 5, Flurstücke 320/4 und 320/5	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0167/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/330
	Datum:	14.10.2021
	Berichterstattung:	

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.d	Bau- und Verkehrsausschuss	26.10.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“

1. **zur Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch eine 2-geschossige Containerreihe wird versagt.**
2. **zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Nutzung als bodengleicher Lagerfläche wird erteilt.**

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Erweiterung einer bestehenden Produktionshalle mit Sozialräumen, sowie die Befestigung von Außenlagerflächen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ aus dem Jahre 2006. Der Bebauungsplan weist im Bereich des Vorhabens ein eingeschränktes Industriegebiet (GI) aus.

1. Erweiterung einer Produktionshalle mit Sozialräumen

Der o. g. Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen fest. Dabei weichen die Baugrenzen im Bereich des Vorhabengrundstückes 15 m hinter die Grundstücksgrenze zurück.
Die angefragte Erweiterung der Produktionshalle von ca. 20 m x 54 m (ca. 1.080 m²) liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und entspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Des Weiteren beabsichtigt die Antragstellerin vor der angefragten Halle, straßenseitig, eine 2-geschossige Containerreihe für die Sozialräume der Mitarbeiter anzubauen. Diese Containerreihe soll außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung kann nicht befreit werden, da durch eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen die Grundzüge der Planung berührt würden. Das Verwaltungsgericht Trier hat in einem gleichgelagerten Sachverhalt im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes für Recht anerkannt, dass durch die Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen die Grundzüge der Planung berührt würden (siehe Urteil VG Trier 7 K 1828/20.TR). Dieses Urteil wurde vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz bestätigt (siehe 8 A 11384/20.OVG). Ferner ist die beantragte Abweichung städtebaulich nicht vertretbar.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch eine 2-geschossige Containerreihe zu versagen.

2. Befestigung von Außenlagerflächen

Gemäß dem o. g. Bebauungsplan sind auch Lagerplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen/Baugrenzen zulässig, mit der Begründung, dass Lagerplätze entlang der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen das Stadtbild erheblich stören würden. Diese nichtüberbaubaren Räume sollen

vielmehr für Stellplätze und Begrünung freigehalten werden. Im Bereich des Vorhabengrundstückes, östlich der Dr.-Oetker-Straße, sind die Baugrenzen allerdings nicht auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche ausgedehnt. Dort wurden zum Schutz der 110-kV-Bahnstromleitung sowie der Nato-Pipeline in einer Tiefe von 50 m keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Somit sind auch dort keine Lagerplätze zulässig und damit weite Teile der rückwärtigen Grundstücksbereiche kaum nutzbar.
Die Antragstellerin möchte von dieser Festsetzung abweichen und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich, im Bereich der Leitungsschutzstreifen, als Außenlagerflächen nutzen. Gerade die Errichtung von Lagerplätzen ist für die Gewerbebetriebe in diesem Bereich aufgrund der Art der Tätigkeiten unverzichtbar.
Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden in diesem Fall nicht berührt. Die planerische Konzeption zielt durch die Festsetzung der Baugrenzen insbesondere darauf ab, straßenseitig Freiräume zu schaffen, die dem Industriegebiet einen offenen, weiträumigen, teilweise parkartigen Charakter geben. Dem würde die Befreiung nicht zuwiderlaufen. Das Zurücknehmen der Baugrenzen an dieser Stelle war nicht dem planerischen Ziel der Freiraumgewinnung geschuldet, sondern lediglich den vermeintlichen Restriktionen der vorhandenen Freileitung und Nato-Pipeline. Die Öffnung des Raumes im rückwärtigen Bereich zum Außenbereich hin wird durch die Errichtung bodengleicher Lagerflächen nicht beeinträchtigt.
Die Beschränkungen durch die Leitungsschutzstreifen werden weiterhin gewahrt. Die Zustimmung der entsprechenden Versorgungsträger ist im weiteren Verfahren einzuholen. In der Vergangenheit hat der Versorgungsträger der Freileitung einzelne Maßnahmen im Bereich der Freileitung zugelassen.
Private Belange, insbesondere der Nachbarn, sind durch die Maßnahme nicht negativ betroffen.
Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen bei der Überplanung des Betriebsgeländes beachtet und umgesetzt werden. Ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ebenfalls einzuhalten.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Nutzung als bodengleicher Lagerfläche zu erteilen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:
Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

In Vertretung

Elfriede Meurer
Erste Beigeordnete

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Übersichtsplan