



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Straßburgstraße Bauantrag für den Neubau einer Produktionshalle mit Verwaltungs- und Sozialbereich 1. Bauabschnitt in Wittlich, Straßburgstraße, Gemarkung Wengerohr, Flur 12, Flurstück 122, 123	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0087/2021
	Vorlagennummer:	2021/153
	Datum:	30.04.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
4.d	Bau- und Verkehrsausschuss	11.05.2021	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-13-01 „Industriegebiet Wengerohr Süd“ wird erteilt:

1. zur Überschreitung der maximalen Abgrabungstiefe von 0,40 m um 1,36 m auf max. 1,76 m und im Bereich der Zisterne bis zu einer max. Abgrabungstiefe von 2,50 m.

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i., V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zur Ausnahme von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ wird erteilt:

2. je 10 m² nicht begrünter Dachfläche 1 m² Gehölzpflanzung – vorliegend insgesamt ca. 87 m² – zusätzlich auf dem betreffenden Betriebsgrundstück anzulegen.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt im 1. Bauabschnitt den Neubau einer Produktionshalle mit Verwaltungs- und Sozialbereich sowie ein Außenlager. Der 2. Bauabschnitt beinhaltet dann den Neubau eines Verwaltungsgebäudes, die Erweiterung der Produktionshalle sowie ein weiteres Außenlager.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr Süd“ aus dem Jahre 2006. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens u. a. ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer maximale Gebäudehöhe von 8 m (ab OK Straße) fest. Weiterhin regelt der Bebauungsplan, dass Abgrabungen nur im Oberboden bis max. 0,40 m unter Ausgangsgelände zulässig sind, sowie das Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 8° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² extensiv zu begrünen sind.

1. Abgrabungen

Die Antragstellerin beantragt eine Überschreitung der max. festgesetzten Abgrabungstiefe von 0,40 m um 1,36 m auf max. 1,76 m bzw. max. 2,5 m. Die Abweichung wird damit begründet, dass durch die festgesetzte Gebäudehöhe von 8,0 m ab Straßen-Niveau die Nutzung eines Hallen-Brückenkrans eingeschränkt ist. Für die Produktion sind größere Edelstahltanks mittels Hallen-Brückenkrans zu bewegen. Dies erfordert eine Mindesthallenhöhe. Um die im B-Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8,0 m ab OK Straße nicht zu überschreiten ist es daher notwendig die festgesetzte Abgrabungstiefe von 40 cm zu überschreiten. Die mittlere Höhe der notwendigen Abgrabungen beträgt 1,30 m und somit 90 cm als Überschreitungsmaß. Die maximale Abgrabungstiefe einschließlich Fundament beträgt 1,76 m. Im Bereich der Zisterne beträgt die max. Abgrabungstiefe 2,50 m. Dieses wird im moderaten Verhältnis auf dem Gelände mit entsprechendem Gefälle vermittelt.

Da das Vorhaben/Grundstück außerhalb der Schutzzone der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet Nr. 129 – Wengerohr-Bombogen / Vor dem Haag – liegt, die zudem im April 2017 abgelaufen ist und in vergleichbaren Fällen (zuletzt siehe Vorlage Nr. 2020/123) bereits entsprechende Befreiungen von der Kreisverwaltung erteilt worden sind, bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die beantragte Befreiung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

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 maximalen Abgrabungstiefe im Oberboden von 0,40 m um 1,36 m auf max. 1,76 m und im Bereich der Zisterne bis zu einer max. Abgrabungstiefe von 2,50 m zu erteilen.

2. Dachbegrünung

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 8° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² extensiv zu begrünen sind. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn je 10 m² nicht begrünter Dachfläche 1 m² Gehölzpflanzung zusätzlich auf dem betreffenden Betriebsgrundstück angelegt wird. Die Antragstellerin beantragt die Produktionshalle mit einem Flachdach inkl. Photovoltaik. Hier möchte die Antragstellerin von der Ausnahme Gebrauch machen und weist die erforderlichen zusätzlichen ca. 87 m² als flächige Gehölzpflanzung auf dem Betriebsgrundstück nach.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zur Ausnahme von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ je 10 m² nicht begrünter Dachfläche 1 m² Gehölzpflanzung – vorliegend insgesamt ca. 87 m² – zusätzlich auf dem betreffenden Betriebsgrundstück anzulegen, 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.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Ansichten, Schnitt