Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen **Bauanfrage Straßburgstraße** **Bauanfrage zum Neubau einer Produktionshalle mit Verwaltungsgebäude in Wittlich, Straßburgstraße, Gemarkung Wengerohr, Flur 12, Flurstücke 122 und 123**	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0157/2021
	Vorlagennummer:	2021/271
	Datum:	03.09.2021
	Berichterstattung:	

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.c	Bau- und Verkehrsausschuss	21.09.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8 m um 0,50 m auf 8,50 m wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

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 ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer maximale Gebäudehöhe von 8 m (ab OK Straße) fest sowie das Abgrabungen nur im Oberboden bis max. 0,40 m unter Ausgangsgelände zulässig sind.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau einer Produktionshalle mit Verwaltungsgebäude sowie eines Außenlagers. An diesem Standort sollen hygienisch empfindliche Filteranlagen / Aggregate für die Lebensmittel-, Getränke- und Pharmaindustrie in steriler Umgebung produziert werden. Ein Bauantrag für den 1. Bauabschnitt des Vorhabens lag dem Bau- und Verkehrsausschuss bereits am 11.05.2021 zur Beratung und Beschlussfassung vor (siehe Vorlage Nr. 2021/153). Das Einvernehmen der Stadt Wittlich wurde seinerzeit erteilt u.a. zur Überschreitung der max. Abgrabungstiefe von 0,40 m um 1,36 m auf max. 1,76 m. Eine entsprechende Baugenehmigung der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich liegt zwischenzeitlich ebenfalls vor.

Aufgrund der letzten Starkregen-Ereignisse im Juli dieses Jahres sieht die Antragstellerin die ursprünglich geplante Abgrabungstiefe mittlerweile als problematisch an. Die ursprüngliche Planung sah vor, um die festgesetzte Gebäudehöhe von 8,00 m ab OK Straße nicht zu überschreiten, das Gebäude bzw. das Gelände entsprechend abzugraben, so dass eine Art „Wanne“ entstanden wäre, die bei weiteren Starkregen-Ereignissen „volllaufen“ würde. Diese Situation wird durch das Straßengefälle in Richtung des Vorhabengrundstückes zusätzlich verstärkt.
Die Antragstellerin fragt nunmehr aufgrund der zuvor beschriebenen Situation an, die festgesetzte Gebäudehöhe von 8 m um 0,50 m auf max. 8,50 m ab OK Straße überschreiten zu dürfen. Das Gebäude soll gegenüber dem ursprünglichen Bauantrag soweit angehoben werden, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ca. 0,30 m über dem Fahrbahnrand-Niveau liegt. Für die Produktion der Filteranlagen / Aggregate ist in der Produktionshalle eine Kranbahn erforderlich. Die ursprünglich geplante Hakenhöhe der Kranbahn von 6,50 m wurde auf das für die Betriebsabläufe erforderliche Minimum von 6 m reduziert. Die Hallenhöhe wurde entsprechend angepasst.

Die angefragte Überschreitung von 0,50 m ist aufgrund der Begründung der Antragstellerin nachvollziehbar. Auf dem benachbarten, allerdings tiefergelegenen Flurstück Nr. 120 wurde 2017 eine Überschreitung der Höhe auf 10,58 m erteilt (siehe Vorlage Nr. 2017/243), mit dem protokollierten Hinweis, dass eine derart deutliche Höhenüberschreitung im weiteren trapezförmig zulaufenden Planbereich (Flurstücke 121, 122, 123) in Zukunft nicht möglich ist. Die aktuell von der Antragstellerin angefragte Überschreitung um 0,50 m auf 8,50 m ist jedoch städtebaulich vertretbar, so dass aus planungsrechtlicher Sicht gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8 m um 0,50 m auf 8,50 m 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 aus Bebauungsplan, Lageplan, Schnitt