



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag Gutenbergstraße</b> <b>Bauantrag für den Ausbau eines Container-, Abstell- und Lagerplatzes in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Gutenbergstraße, Flur 39, Flurstücke 284/20, 26/1</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0085/2022.or
	Vorlagennummer:	2022/365
	Datum:	07.11.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
8.d	Bau- und Verkehrsausschuss	16.11.2022	öffentlich	beschließend

### **Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für den Ausbau eines Container-, Abstell- und Lagerplatzes innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche (Flurstück 26/1) wird versagt.**

**Für den im Außenbereich liegenden Vorhabenbereich (Flurstück 284/20) wird das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB ebenfalls versagt.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Ausbau eines Container-, Abstell- und Lagerplatzes auf dem bestehenden Betriebsgelände.

### **Flur 39, Flurstück 26/1**

Das Vorhaben/Grundstück (Flurstück 26/1) liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-16-00 N „Industriegebiet I“ aus dem Jahre 1981, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde und im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes W-16-01 „Industriegebiet I Neuaufstellung, 1. Änderung der am 21.12.2002 Rechtsverbindlichkeit erlangte. Der v.g. Bebauungsplan und die 1. Planänderung weisen für das Vorhabengrundstück „Industriegebiet“ (GI) gem. § 9 BauNVO aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenze zur L 52 ist eine 9 m breite private Grünfläche festgesetzt, die auch tatsächlich mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen ist.

Die Antragstellerin beantragt den Ausbau eines Container-, Abstell- und Lagerplatzes mit einer Gesamtfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>, davon 120 m<sup>2</sup> auf dem o. g. Grundstück, sowie 50 m<sup>2</sup> auf einer Fläche außerhalb des Bebauungsplanes (Außenbereich). Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich des Vorhabens eine 9 m breite private Grünfläche fest. Der Grünordnungsplan, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist setzt in diesem Grünstreifen eine landschaftsverbindende Rahmenpflanzung fest. Der Grünstreifen dient unter anderem dem Naturschutz und der Verbesserung des Kleinklimas (u. a. Verdunstung, Abkühlung, Luftreinigung). Durch die Festlegung von Grünflächen wird außerdem der Bodenversiegelung entgegengewirkt. Weiterhin dient der Grünstreifen im vorliegenden Fall der Abschirmung/Einbindung des Industriegebietes zu der freien Landschaft.

Die Antragstellerin beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes um diese Grünfläche als Lagerplatz zu befestigen. Die Befreiung wird wie folgt begründet: *„Wir ersuchen um Befreiung von Punkt 5.2 der Textfestsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan W-16-00 N „Industriegebiet I zum Flurstück 26/1. Im Bebauungsplan ist bei allen Grundstücken, ausgenommen der Flurstücke 24 und 25 eine Heckenstruktur zur Einbindung des Industriegebietes in die freie Landschaft vorgesehen. Durch das geplante Bauvorhaben würde der im Bebauungsplan festgelegte private Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze überbaut. Ein unbefestigter Lagerplatz besteht bereits. Die verfahrensgegenständliche Fläche zwischen dem Klärschlammbecken und der Grenze zur L 52 ist aktuell mit Schotter grob und im oberen Bereich vor dem Klärschlammbecken fast vollständig mit Betonplatten befestigt. Die untere Fläche ist aufgrund des Untergrundes und der Neigung jedoch nur eingeschränkt zur Lagerung von Container etc. zu nutzen, da Fahrzeuge auf diesem Untergrund nur eingeschränkt fahren können. Die Flächen sollen zukünftig insbesondere der Lagerung von Müllcontainern und Müllpressen dienen, die bisher noch verteilt auf dem Gelände stehen. In den vergangenen*

*Jahren sind die gesetzlichen Anforderungen an die Trennung von Müll immer weiter gewachsen. Ein Unternehmen dieser Größenordnung benötigt mithin mittlerweile diverse große Müllcontainer und pressen für Restmüll, Pappe, Folie, Stahl etc. Wir möchten diese aus lebensmittel- und seuchenrechtlichen Gründen zukünftig zentral und baulich abgetrennt sowie mit ausreichend Abstand vom Produktionsbetrieb lagern. Daher soll die verfahrensgegenständliche Fläche nun höhenmäßig etwas angeglichen und vollständig befestigt werden, so dass sie vollumfänglich nutzbar wird. Im Übrigen wollen wir auf diese Weise den Zugang zu den hinteren Klärbecken auf den Flurstücken 24 und 25, insbesondere im Falle einer Havarie, optimieren. Die gem. Bauantrag neu zu kompensierenden Grünstrukturen werden ca. 120 m<sup>2</sup> betragen (Flurstück 26/1). Die Kompensierung des gem. Grünordnungsplan ausgewiesene, jedoch auf ca. 21 m Länge fehlende, 9,00 m breit Grünstreifen soll auf dem neu erworbenen Flurstück 284/20 mit 312 m<sup>2</sup> erfolgen (siehe Anlage 1).*

*Die Planung sieht einen Sichtschutz durch eine entsprechend hohe und von außen begrünte Sichtschutzwand/zaun vor. Entlang dem gesamten Bereich der Grundstücksgrenze zur L 52, ist eine gem. den Auflagen in der Höhe festgesetzter, begrünter Sichtschutz geplant (siehe Anlage 2). Die Einfügung des Industriegrundstücks in die Landschaft wird durch die Maßnahmen deutlich verbessert, die vorbeifahrenden Fahrzeuge würden zukünftig allenfalls noch die oberen Teile der angrenzenden Gebäude sehen können. Eine Kompensierung wäre durch die Neuanpflanzung in der aktuell geplanten Form gegeben.“*

Der im Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen dient unter anderem der Einbindung des Industriegebietes in die freie Landschaft und stellt daher einen Grundzug der Planung dar. Ziel war/ist es das Industriegebiet von der Straße abzuschirmen. Die Flurstücke 24 und 25 sind im Bebauungsplan als Fläche für die Schmutzwasserhebeanlage – ohne Grünstreifen – festgesetzt.

Mit einem früheren Bauantrag für die Errichtung eines Klärschlammbeckens (aus betrieblicher und abwasserwirtschaftlicher Sicht war das nur in diesem Bereich möglich) wurde der Antragstellerin bereits eine teilweise Bebauung des Grünstreifens genehmigt. Eine weitere Reduzierung bzw. Bebauung dieses Grünstreifens widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist planungsrechtlich unzulässig. Eine Befreiung ist auch mit Blick auf eine potenzielle Vorbildwirkung für andere Grundstückseigentümer in diesem Bereich nicht zulässig.

In den vergangenen Jahren wurde auf den Grundstücken der Antragstellerin immer wieder Bauvorhaben zugestimmt die sich außerhalb der überbaubaren Fläche und auch teilweise innerhalb der festgesetzten Grünflächen (z. B. entlang der Autobahn) befanden, da eine Erweiterung der Betriebsgebäude aufgrund der bestehenden Grundstückssituation erschwert ist. Durch diese Genehmigungen sind die Grundstücke aktuell bereits in einem höheren Maß versiegelt als es der Bebauungsplan zulässt. Der Grünstreifen entlang der L 52 ist die **einzige** noch unbefestigte/unbebaute Fläche auf den Grundstücken der Antragstellerin.

Im Hinblick auf die Klimaschutzziele und klimapolitischen Leitlinien der Stadt Wittlich ist es Ziel der Stadt, dass die in den Bebauungsplänen festgesetzten Grünflächen tatsächlich angelegt bzw. dort wo sie bereits vorhanden sind auch erhalten bleiben. Eine Umsetzung an anderer Stelle – soweit rechtlich überhaupt zulässig - z. B. über das städtische Öko-Konto soll insbesondere aufgrund der Bedeutung dieser Maßnahmen für das innerstädtische Klima grundsätzlich nicht mehr zugestimmt werden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist aus den o. g. Gründen planungsrechtlich unzulässig.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist die von der Antragstellerin beabsichtigte Kompensation auf der Fläche außerhalb des Bebauungsplanes (Flurstück 284/20) nicht möglich. Diese Fläche ist bereits eine Grünfläche (Wiese) und kann daher nicht den Eingriff auf dem Vorhabengrundstück (Erhöhung der Versiegelung) ausgleichen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für den Ausbau eines Container-, Abstell- und Lagerplatzes innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche (Flurstück 26/1) zu versagen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte es ohne weiteres möglich sein, den Ausbau des Container-, Abstell- und Lagerplatzes an einem alternativen Standort auf dem Betriebsgrundstück bebauungsplankonform zu errichten.

## **Flur 39, Flurstück 284/20**

Der Bereich des Vorhabens (50 m<sup>2</sup> von insgesamt 170 m<sup>2</sup>) auf dem Flurstück 284/20 der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, liegt im Außenbereich der Stadt Wittlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 35 BauGB.

Der Bauantrag wird von der Antragstellerin wie folgt begründet: *„Das Flurstück 284/20, zwischen der Flurstücks-Trasse der L52 und dem Betriebsgelände wurde käuflich erworben. Von dieser Fläche, die bis dato außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt sollen ca. 50 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1) in die Betriebsfläche des v. g. Bauvorhabens integriert werden. 312 m<sup>2</sup> des Wiesenstreifens sollen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Kompensationsfläche für die im Rahmen der Baumaßnahme geplante Befestigung auf dem Flurstück 26/1 herangezogen werden. Wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient, spricht der geplanten Maßnahme baurechtlich nichts entgegen. Weiterhin sieht die Planung einen Sichtschutz durch eine entsprechend hohe und von außen begrünte Sichtschutzwand/-zaun vor. Entlang dem gesamten Bereich der Grundstücksgrenze zur L52, in dem sich aktuell auf 23 m kein Grünstreifen befindet, ist ein gem. den Auflagen in der Höhe festgesetzter, begrünter Sichtschutz geplant (siehe Anlage 2). Die Einfügung des Industriegrundstücks in die Landschaft wird durch die Maßnahmen deutlich verbessert, die vorbeifahrenden Fahrzeuge würden zukünftig allenfalls noch die oberen Teile der angrenzenden Gebäude sehen können. Eine Kompensierung wäre durch die Neuanpflanzung in der aktuell geplanten Form gegeben.“*

Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient.

Ortsgebunden ist ein gewerblicher Betrieb nur dann, wenn das betreffende Gewerbe seinem Wesen und seinem Gegenstand nach auf die geografische oder geologische Eigenart der fraglichen Stelle angewiesen ist (z. B. Abgrabung zur Gewinnung von Gestein).

Die vom Antragsteller in der Begründung zum Abweichungsantrag dargelegte Ortsgebundenheit liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Andere Privilegierungsoptionen gem. § 35 BauGB kommen für das beantragte Vorhaben nicht in Betracht. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 35 BauGB für den Ausbau eines Container-, Abstell- und Lagerplatzes (Flurstück 284/20) zu versagen.

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, Luftbild (Anlage 1), Visualisierungen (Anlage 2)