



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Dr.-Oetker-Straße Bauantrag zur Nutzungsänderung von Lagerhallen zu Lager- und Produktionshallen in Wittlich, Dr.-Oetker-Straße, Gemarkung Wengerohr, Flur 5, Flurstück 322/1 und 322/4	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0199/2021,A0200/2021
	Vorlagennummer:	2022/086
	Datum:	21.03.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.b	Bau- und Verkehrsausschuss	06.04.2022	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“ wird erteilt

- zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Nutzung als bodengleiche Lagerflächen (ca. 2.500 m²).
- zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze auf dem Flurstück 322/4 durch die bestehende Produktionshalle um max. 2,52 m (ca. 43 m²).

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt im Rahmen der Anträge auf Nutzungsänderung von Lagerhallen zu Lager- und Produktionshallen die Befestigung von Außenlagerflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der beiden Flurstücke 322/1 und 322/4 sowie die aus einem Einmessfehler resultierende Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze der 2016/2017 errichteten Halle auf dem Flurstück 322/4.

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.

Die beantragten Nutzungsänderungen von Lagerhallen zu Lager- und Produktionshallen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1. Befestigung von Außenlagerflächen

Gemäß dem o. g. Bebauungsplan sind 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 Vorhabensgrundstückes, 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 des Leitungsschutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung, als Außenlagerflächen nutzen (ca. 2.500 m²). 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, weitläufigen, 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.

Private Belange, insbesondere der Nachbarn, sind durch die Maßnahme nicht negativ betroffen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird eingehalten.

Die Beschränkungen durch den Leitungsschutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung werden weiterhin gewahrt. Die Zustimmung des Versorgungsträgers wird im weiteren Verfahren durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich eingeholt. In der Vergangenheit hat der Versorgungsträger der Freileitung einzelne Maßnahmen im Bereich der Freileitung zugelassen.

Bei einem vergleichbaren Abweichungsantrag im selben Bereich des Bebauungsplanes hat der Bau- und Verkehrsausschuss sein Einvernehmen erteilt (siehe Vorlage Nr. 2021/330).

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 Lagerflächen (ca. 2.500 m²) zu erteilen.

2. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze auf dem Flurstück 322/4

Der o. g. Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen fest. Die bestehende, im Jahr 2016/2017 errichtete Lagerhalle war korrekt beantragt und genehmigt. Durch einen Einmessfehler beim Bau der Halle – laut Aussage der Antragstellerin – verschob sich die komplette Halle um ca. 2,50 m in südöstliche Richtung. Dadurch wird die rückwärtige Baugrenze auf der gesamten Hallenbreite um max. 2,52 m überschritten und ragt in den Leitungsschutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung hinein. Die Gesamtüberschreitung der Baugrenze und des Schutzstreifens beträgt ca. 43 m². Bei einer Hallenlänge von 60 m ist die Überschreitung von max. 2,52 m geringfügig. Die Hallenhöhe (First) beträgt im Bereich der Überschreitung 7,40 m.

Die beantragte Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Festsetzung der Baugrenze an dieser Stelle war, wie bereits oben erläutert (siehe 1.), nicht dem planerischen Ziel der Freiraumgewinnung geschuldet, sondern dem Schutz der vorhandenen Freileitung und Nato-Pipeline. Die Grundzüge der Planung werden in diesem Fall nicht berührt. Die Zustimmung des Versorgungsträgers der 110-kV-Bahnstromleitung wird im weiteren Verfahren durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich eingeholt.

Nachbarschützende Belange werden durch die Überschreitung nicht tangiert.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden eingehalten.

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 auf dem Flurstück 322/4 durch die bestehende Produktionshalle um max. 2,52 m (ca. 43 m²) wird erteilt.

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, Freiflächengestaltungsplan 1+2, Ansicht