

Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Dr.-Oetker-Straße Bauantrag u. a. für die Erweiterung einer Produktionshalle und Neubau einer Gabionen-Füllanlage in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 5, Flurstücke 319/2 teilw., 319/3, 320/4, 320/5	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0024/2022.or
	Vorlagennummer:	2022/122
	Datum:	28.06.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.f	Bau- und Verkehrsausschuss	05.07.2022	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

- Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 33 BauGB u. a. für die Erweiterung der Produktionshalle, den Neubau einer Gabionen-Füllanlage und die Errichtung von Lagerflächen wird erteilt.**
- Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes WW-13-02 „Wengerohr Süd, 2. Änderung“ wird erteilt:**
 - 2.1 zur Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze im Bereich der Produktionshalle um ca. 0,60 m²**
 - 2.2 zur Überschreitung der südöstlichen Baugrenze im Bereich des Schleppdaches um ca. 2,955 m (70,32 m²)**
 - 2.3 zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Lagerflächen**
 - 2.4 zur Errichtung einer Schallschutzwand (Höhe max. 4 m, Länge max. 22 m) außerhalb der überbaubaren Fläche**
- Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes WW-13-02 „Wengerohr Süd, 2. Änderung“ für die Errichtung von Schüttgutboxen außerhalb der überbaubaren Fläche wird versagt.**

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt u. a. die Erweiterung der Produktionshalle (2 Bauabschnitte), den Neubau einer Gabionen-Füllanlage und die Errichtung von Lagerflächen.

1. Einvernehmen gem. § 33 BauGB

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 2. Änderung“, für den zurzeit das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.03.2021 die gleichzeitige Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den v. g. Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 2. Änderung“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2021 bis zum 13.12.2021. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 2. Änderung“ in seiner Sitzung am 17.05.2022 als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung ist aufgrund erforderlicher redaktioneller Anpassungen der Planunterlagen nach dem Satzungsbeschluss noch nicht vollzogen.

In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist, ist ein Bauvorhaben während der Planaufstellung gem. § 33 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn:

- die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,

2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BauGB sind erfüllt, die Bedingungen für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB i. V. m. § 33 BauGB (sogenannte Planreife) liegen vor. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 33 BauGB u. a. für die Erweiterung der Produktionshalle, den Neubau einer Gabionen-Füllanlage und die Errichtung von Lagerflächen zu erteilen.

2.1. und 2.2. Überschreitung der Baugrenzen

Der o. g. Bebauungsplan setzt die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen fest.

Wie bereits bei der bestehenden Produktionshalle überschreitet das Schleppdach der nun beantragten Produktionshallen die südöstliche Baugrenze um ca. 2,955 m (ca. 70,32 m²) und orientiert sich somit am bereits genehmigten Bestand. Durch die Überschreitung der Baugrenze wird der Schutzstreifen der 110-kv-Bahnstromleitung tangiert. Die Zustimmung des Versorgungsträgers wird im weiteren Verfahren durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich eingeholt.

Die geplante Erweiterung der Produktionshalle überschreitet die nordwestliche Baugrenze um ca. 0,60 m². Diese Überschreitung ergibt sich aufgrund der Ausmaße der erforderlichen Tiefe der vollautomatischen Fertigungsstraße innerhalb der Produktionshalle.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Überschreitungen der Baugrenzen keine Bedenken. Nachbarschützende Belange werden durch die Überschreitungen nicht berührt. Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind 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 Bebauungsplanes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr Süd 2. Änderung“ zur Überschreitung der südöstlichen und nordwestlichen Baugrenze wie oben beschrieben zu erteilen.

2.3. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Nutzung als Lagerfläche

Die Antragstellerin beantragt die Nutzung der rückwärtigen Flächen außerhalb der Baugrenzen als Lagerfläche.

Gemäß dem o. g. Bebauungsplan sind Nebenanlagen (z. B 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 keine überbaubaren Flächen festgesetzt, da eine Unterbauung der Freileitung grundsätzlich ausgeschlossen ist. 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. Nachbarschützende Belange werden durch die Überschreitung nicht berührt. 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 von Lagerflächen nicht beeinträchtigt. Die Beschränkungen durch die Leitungsschutzstreifen werden weiterhin gewahrt. Die Zustimmung der entsprechenden Versorgungsträger 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.

Das Einvernehmen zu einer diesbezüglichen Bauanfrage der Antragstellerin wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 26.10.2021 (siehe Vorlage 2021/330) erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 2. Änderung“ zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Nutzung als Lagerfläche zu erteilen.

2.4. Errichtung einer Schallschutzwand außerhalb der überbaubaren Flächen

Die Antragstellerin beantragt die Errichtung einer Schallschutzwand (Höhe max. 4 m) außerhalb der überbaubaren Fläche. Die Schallschutzwand dient gem. Antragstellerin auch als Ausstellungsstück zur Demonstration für Kunden und zur Schulung von neuen Mitarbeitern.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Errichtung der Schallschutzwand außerhalb der überbaubaren Fläche keine Bedenken. Die Grundzüge der Planung sind 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 Bebauungsplanes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 2. Änderung“ zur Errichtung einer Schallschutzwand (4m Höhe) zu erteilen.

3. Errichtung von Schüttgutboxen außerhalb der überbaubaren Flächen

Die Antragstellerin beantragt die Errichtung von Schüttgutboxen. Diese sollen entlang der Dr.-Oetker-Straße außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Bei den Schüttgutboxen handelt es sich um Nebenanlagen die gem. Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Abweichung wird von der Antragstellerin wie folgt begründet: „Wie Ihnen bekannt ist, wird die Nutzung der Fläche durch vier Parameter sehr stark eingeschränkt. Die Nato-Pipeline, die 110kV-Bahnstromleitung, die Anlage von Grünflächen und der 15 m Baugrenzstreifen reduzieren die freie Nutzung des Grundstücks über alle Maßen. Eine Unterbringung von Schüttboxen unterhalb der 110kV-Bahnstromleitung ist durch die erreichbare Abschütthöhe von Lastkraftwagen/Kipper nicht zulässig, da diese sich den Leiterseilen bis zu 3 m nähern. Die Höhe der Leiterseile betragen auf der betroffenen Parzelle ca. 11 m. Elektrische Lichtbogenübersprünge wären daher nicht auszuschließen. Hierauf verweist DB Netze bereits in der Baugenehmigung aus 2015 bezüglich der Parzelle 320/5. Ebenso wird der technische Schutzstreifen für die 110 kV-Bahnstromleitung mit 19,7 m beiderseits der Trassenachse nach DIN VDE 0210 angegeben. Grundstücksnutzungsbelastend kommt die straßenseitige 15 m Baugrenze hinzu, sodass lediglich eine frei nutzbare Fläche ca. 600 qm (ca. 12,6 %) verbleibt. Wir bitten Sie, auf Grund der übermäßig stark eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstückes unserem Befreiungsantrag auch für die geplanten Schüttgutboxen zu entsprechen.“

Wie bereits unter Nr. 2.3 aufgeführt sind gemäß dem o. g. Bebauungsplan Lagerplätze grundsätzlich 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.

Aus den o. g. Gründen ist die Errichtung der Schüttgutboxen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. Die Grundzüge der Planung sind berührt. Befreiungen wie unter 2.3 aufgeführt sind nur im rückwärtigen Raum im Bereich der Freileitungen möglich. Eine Befreiung würde eine negative Vorbildwirkung für das gesamte Industriegebiet hervorrufen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 2. Änderung“ zur Errichtung von Schüttgutboxen außerhalb der überbaubaren Fläche zu versagen.

Die beantragte Gabionen-Füllanlage sowie die Aufenthaltscontainer im Bereich der Halle „Fahrzeugumbau“ entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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, Lagepläne, Ansichten, Schnitte