



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Im Haag Bauantrag für die Erweiterung des Produktionsgebäudes in Wittlich, Im Haag / Zum Rachtiger Wald, Gemarkung Bombogen, Flur 9, Flurstück 127/5	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0146/2022
	Vorlagennummer:	2022/351
	Datum:	23.11.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.b	Bau- und Verkehrsausschuss	06.12.2022	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 Wengerrohr-Süd“ wird erteilt:

1. zur Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe von 12,00 m auf max. 17,05 m.
2. zur Nichtdurchführung der Dach- und Fassadenbegrünung.
3. zur Überschreitung der Grundflächenzahl I um 149 m² von 0,6 auf max. 0,609.

Der für die Befreiungen zu Pkt. 2 und 3, von einem Fachbüro ermittelte, notwendige naturschutzfachliche Ausgleich, ist im Wege des Geldausgleichs über das Ökokonto der Stadt Wittlich zu leisten.

Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerrohr-Süd“ wird erteilt:

4. zur Überschreitung des Hellbezugswertes der Fassadenfarbe von 50 auf 76,8.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt die Erweiterung des Produktionsgebäudes. Innerhalb des 2020/21 errichteten Produktionsgebäudes soll eine zusätzliche Pizzalinie errichtet werden. Dazu soll im Bereich Backen eine Bühne für die Verfahrens- und Fördertechnik eingebaut werden und die Arbeitsvorbereitung um einen Anbau von ca. 226 m² erweitert werden. An der Nordostseite sollen vier zusätzliche Mehlsilos errichtet werden. Die provisorische Werkszu- und -ausfahrt zur Straße „Zum Rachtiger Wald“ aus den Jahren 2020/21 soll dauerhaft als Werksausfahrt realisiert werden, um den an- und abfahrenden LKW-Verkehr in der Straße „Im Haag“ zu entzerren. Um das Untergeschoss für den Güterverkehr durch Stapler oder Sprinter zu erschließen, soll eine Kellerabfahrt / Rampe parallel zur Straße „Im Haag“ entstehen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerrohr-Süd“ aus dem Jahre 2006. Für den Bereich des Vorhabens setzt der Bebauungsplan u. a. ein eingeschränktes Industriegebiet, eine Traufhöhe von max. 12,00 m und eine Grundflächenzahl I von 0,6 sowie eine Grundflächenzahl II von 0,8 fest. Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn je 10 m² nicht begrünter Dachfläche 1 m² Gehölzpflanzungen zusätzlich auf dem betreffenden Betriebsgrundstück angelegt werden. Ungegliederte Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen. Des Weiteren ist festgesetzt das alle, das Gebäude umfassenden Fassadenelemente in ihrer Farbgebung einen „Hellbezugswert“ von 50 nicht überschreiten dürfen.

Die Antragstellerin beantragt folgende Befreiungen von dem o. g. Bebauungsplan:

1. Überschreitung der Traufhöhe

Die Antragstellerin beantragt die festgesetzte Traufhöhe von 12,00 m auf 17,05 m zu überschreiten. Die Abweichung wird von der Antragstellerin wie folgt begründet: „Die direkte Anbindung der

Erweiterung an das bestehende Produktionsgebäude ist aus logistischen und technischen Gründen zwingend erforderlich. Dies bedeutet, dass die erforderlichen Geschosshöhen und somit die Konstruktionshöhen von dem bestehenden Produktionsgebäude übernommen werden müssen. Das vorhandene Straßenniveau liegt im Mittel ca. 1,84 m unter ± 0.00 OK FFB Erdgeschoss (Bezug zum "Zum Rachtiger Wald"). Durch die erforderlichen Raum- und Konstruktionshöhen und dem vorhandenen Straßenniveau entstehen an der von der Straße aus sichtbaren Attika eine Höhe von ca. 17,05 m. Des Weiteren wird aus architektonischer Sicht die Unterkante Trapezblechverkleidung der Bestandsgebäude als Dachrand übernommen um ein einheitliches Gesamtbild zu schaffen.“

Die beantragte Überschreitung der Traufhöhe ergibt sich aus der Anbindung des Anbaus „Arbeitsvorbereitung“ an das bestehende Produktionsgebäude, sie ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

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 maximal zulässigen Traufhöhe von 12,00 m auf max. 17,05 m zu erteilen. Bereits 2014 hat die Stadt Wittlich ihr Einvernehmen zu einer vergleichbaren Befreiung bei der Produktionshalle erteilt (siehe Vorlage 2014/247).

2. Dach- und Fassadenbegrünung

Die Antragstellerin beantragt die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung nicht durchzuführen und begründet dies wie folgt: „Das Werk verarbeitet und produziert Nahrungsmittel. Diese Produktion unterliegt restriktiven Vorschriften und Gesetzen der Lebensmittelhygiene. Um dem Eindringen von Ungeziefer, Schädlingen etc. im Vorwege entgegen zu wirken, ist eine Dach- und Fassadenbegrünung aus hygienischen Gründen nicht zulässig.“

Die beantragte Befreiung von der Dach- und Fassadenbegrünung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

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 Nichtdurchführung der Dach- und Fassadenbegrünung zu erteilen.

Die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für die unter Punkt 2 und 3 genannten Befreiungen wurden durch ein Fachbüro ermittelt und nachgewiesen. Da die Ausgleichsmaßnahmen durch den aktuellen Bebauungszustand nicht mehr auf dem Vorhabengrundstück umsetzbar sind, hat die Antragstellerin die Möglichkeit den notwendigen Ausgleich auf einem anderen Grundstück in der näheren Umgebung des Betriebsgeländes umzusetzen. Alternativ kann der naturschutzfachliche Ausgleich im Wege des Geldausgleichs über das Ökokonto der Stadt Wittlich erbracht werden. Bei vergleichbaren Anträgen wurde diesbezüglich das Einvernehmen der Stadt Wittlich erteilt (siehe Vorlage 2014/247 und 2021/022).

3. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die Antragstellerin beantragt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um 149 m² von 0,6 auf max. 0,609 zu überschreiten. Die Überschreitung wird wie folgt begründet: „Entsprechend der technischen Berechnungen wird die Grundfläche der Gebäude bis zu einer GRZ von 0,609 überschritten. Aufgrund der betrieblichen Abläufe und der Nutzung ist die Größe der Erweiterung erforderlich.“

Die beantragte Befreiung zur Überschreitung der Grundflächenzahl I um 149 m² auf max. 0,609 ist geringfügig, nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundflächenzahl II (0,8) wird nicht überschritten. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

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 Grundflächenzahl I um 149 m² von 0,6 auf max. 0,609 zu erteilen. In der Vergangenheit wurde bereits bei anderen Anträgen bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl II das Einvernehmen der Stadt Wittlich erteilt (siehe Vorlage 2014/247 und 2021/022).

Bezüglich der durch diese Befreiung notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen verweisen wir auf die Regelung zu Punkt 2 und den entsprechenden naturschutzfachlichen Nachweis.

4. Überschreitung des Hellbezugswertes der Fassadenfarbe

Die Antragstellerin beantragt die Überschreitung des Hellbezugswertes der Fassadenfarbe von 50 auf 76,8 und begründet diese wie folgt: „Die Fassadenfarbe des Neubaus soll in demselben Farbton wie

die Bestandsgebäude mit dem Farbton Brillux Scala 12.15.06, mit einem Hellbezugswert von 76,8, ausgeführt werden um ein einheitliches Gesamtbild zu schaffen.“

Hierbei handelt es sich um eine gestalterische Festsetzung des Bebauungsplanes, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem ist die Festsetzung des Hellbezugswertes im Bebauungsplan nicht begründet und konnte in der Vergangenheit im Bebauungsplangebiet nicht einheitlich umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist in der letzten Änderung des Bebauungsplanes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 2. Änderung“ (2022), die allerdings nicht das Vorhabengrundstück betrifft, diese Festsetzung entfallen. Die beantragte Überschreitung vom Hellbezugswert der Fassadenfarbe auf 76,8 ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Überschreitung des Hellbezugswertes der Fassadenfarbe von 50 auf 76,8 zu erteilen. Bereits 2014 hat die Stadt Wittlich ihre Zustimmung zu einer vergleichbaren Abweichung bei der Produktionshalle erteilt (siehe Vorlage 2014/247).

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, Schnitte