

Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE



Bauanträge und -anfragen
Bauantrag Dr.-Oetker-Straße
Bauantrag für die Errichtung eines Büro- und Sozialcontainers und Lagerflächen in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 5, Flurstück 331/7

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Orth, Maureen
Aktenzeichen: II.5211.A0116/2022.or
Vorlagennummer: 2023/022
Datum: 25.01.2023
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.b	Bau- und Verkehrsausschuss	01.02.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes WW-13-00 „Wengerohr Süd, wird erteilt:

- 1. zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung/Nutzung als Lagerfläche.**
- 2. hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzung von 8 anstatt 12 Bäumen. Die Bäume sind in einem aktualisierten Freiflächenplan im vorderen und seitlichen Grundstücksbereich nachzuweisen.**

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt die Errichtung eines Büro- und Sozialcontainers sowie die Errichtung/Nutzung von rückwärtigen Lagerflächen inkl. Schüttgutboxen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW 13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ aus dem Jahre 2006. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein eingeschränktes Industriegebiet (GI) aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin regelt der Bebauungsplan u. a., dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig sind.

Die bestehenden Bürocontainer außerhalb der überbaubaren Fläche werden zurückgebaut und durch neue Büro- und Sozialcontainer innerhalb der überbaubaren Fläche ersetzt. Diese entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, das Einvernehmen ist nicht erforderlich.

1. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung/Nutzung als Lagerfläche

Die Antragstellerin beantragt die Nutzung der rückwärtigen Flächen außerhalb der Baugrenzen als Lagerfläche (inkl. Schüttgutbox). 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 ebenfalls nicht berührt. Die planerische Konzeption des Bebauungsplanes 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 NatoPipeline. 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.

In vergleichbaren Fällen wurde das Einvernehmen der Stadt Wittlich erteilt (siehe Vorlagen 2022/086 und 2022/122). Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr Süd“ zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung/Nutzung als Lagerfläche inkl. Schüttgutbox zu erteilen.

Die in den Plänen eingezeichnete vordere Schüttgutbox, die die Baugrenze teilweise überschreitet wird verlegt, sodass diese innerhalb der überbaubaren Fläche liegt und dem Bebauungsplan entspricht.

2. grünordnerische Festsetzungen

Weiterhin beantragt die Antragstellerin eine Befreiung von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume. Der Bebauungsplan setzt u. a. fest, dass auf mind. 20% des Grundstückes eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen ist. Innerhalb dieser Fläche ist pro 150 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Für das Vorhabengrundstück sind das 12 Bäume. Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass Pflanzungen im Bereich der Stromfreileitung eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten dürfen und der Bereich des Schutzstreifens der Nato-Pipeline von Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigen tiefwurzelnden Bewuchs freizuhalten ist. Die Antragstellerin beantragt eine Befreiung dieser Festsetzung bezüglich der Anzahl der nachzuweisenden Bäume.

Eine Befreiung von der gesamten Festsetzung hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden Bäume ist nicht möglich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde jedoch außer Acht gelassen, dass der hintere Grundstücksteil aufgrund der Freihaltezonen der Freileitung und der Nato-Pipeline nicht mit Bäumen bepflanzt werden darf und somit alle Bäume im vorderen Bereich des Grundstückes konzentriert werden müssten. Dies wiederum würde die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes weiter deutlich einschränken.

Die Verwaltung empfiehlt zur Vermeidung unbilliger Härten daher, die rückwärtige nicht mit Bäumen bepflanzenbare Grundstücksfläche bei der Flächenermittlung unberücksichtigt zu lassen und für die Berechnung der nachzuweisenden Bäume lediglich auf den vorderen Grundstücksbereich außerhalb der „Pflanzverbotszone“ abzustellen. Demnach wären für das Vorhabengrundstück 8 anstatt 12 Bäume (zzgl. Stellplatzbaum) nachzuweisen; Berechnung siehe Anlage.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzung von 8 anstatt 12 Bäumen zu erteilen. Die Bäume sind in einem aktualisierten Freiflächenplan im vorderen und seitlichen Grundstücksbereich nachzuweisen.

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, Übersichtsplan