Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen Bauantrag Im Haag / Zum Rachtiger Wald Bauantrag für den Anbau eines Technikgebäudes und die Einhausung eines Aufzuges in Wittlich, Im Haag / Zum Rachtiger Wald, Gemarkung Bombogen, Flur 9, Flurstück 127/5	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0063/2023
	Vorlagennummer:	2023/166
	Datum:	04.05.2023
	Berichterstattung:	

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.a	Bau- und Verkehrsausschuss	14.06.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ und WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ wird erteilt:

1. **zur Nichtdurchführung der Dachbegrünung.**
2. **zur Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 12,00 m auf max. 13,95 m (WW-07-00) bzw. auf max. 15,05 m (WW-13-00).**
3. **zur Überschreitung der Grundflächenzahl I um insgesamt 157,23 m² von 0,6 auf max. 0,61.**

Der für die Befreiungen zu Pkt. 1 von einem Fachbüro ermittelte, notwendige naturschutzfachliche Ausgleich, ist im Wege des Geldausgleichs über das Ökokonto der Stadt Wittlich zu leisten.

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zur Ausnahme von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ wird erteilt:

4. **für eine technische Anlage (Rückkühler) auf dem Anbau des Technikgebäudes mit einer Höhe von max. 14,50 m.**

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“ wird erteilt:

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

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Anbau eines Technikgebäudes an das bestehende Produktionsgebäude sowie die Einhausung eines Aufzuges auf dem Dach der bestehenden Backhalle.
Aufgrund von geänderten Betriebsabläufen und betrieblichen Anforderungen wird eine Modifizierung des in den Jahren 2020/21 errichteten und 2022 erweiterten Produktionsgebäudes erforderlich. In dem aktuell beantragten Anbau, der unmittelbar an den Bestand anschließt, werden technische Anlagen untergebracht, die für den Produktionsprozess notwendig sind. Zusätzlich wird im Bereich der Backhalle eine Einhausung für einen Aufzug (Höhenförderer) auf dem Dach vorgesehen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ aus dem Jahre 1995. Für den Bereich des Vorhabens setzt der Bebauungsplan u.a. ein eingeschränktes Industriegebiet, eine Traufhöhe von max. 12,00 m (gemessen ab OK Gelände), eine max. Traufhöhe von 21,0 m für untergeordnete Sonderbauteile und eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Ferner liegt ein Teil des Vorhabens/Grundstückes im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ aus dem Jahre 2006. Für den Bereich des Vorhabens setzt dieser Bebauungsplan ebenfalls ein eingeschränktes Industriegebiet fest, sowie eine Grundflächenzahl I von 0,6 und eine Gebäudehöhe von max. 12,00 m (gemessen ab OK Straße). Aufzugsschächte dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Flachdächer 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. Des Weiteren ist festgesetzt, dass alle das Gebäude umfassenden Fassadenelemente in ihrer Farbgebung einen „Hellbezugswert“ von 50 nicht überschreiten dürfen.

Folgende Befreiungen und Ausnahmen von o. g. Bebauungsplänen werden beantragt:

1. Dachbegrünung

Die Antragstellerin beantragt die festgesetzte Dachbegrünung 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 Dachbegrünung aus hygienischen Gründen nicht zulässig.“
Die beantragte Befreiung von der Dachbegrünung 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 der rechtsverbindlichen Bebauungspläne WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ und WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Nichtdurchführung der Dachbegrünung zu erteilen.

Die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für die unter Punkt 1 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 (zuletzt siehe Vorlage 2022/351).

2. und 4. Überschreitung der Trauf- bzw. Gebäudehöhe

Die Antragstellerin beantragt für den Anbau des Technikgebäudes die in den beiden Bebauungsplänen WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ und WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ festgesetzte Traufhöhe von 12,00 m zu überschreiten. Beide Bebauungspläne setzen unterschiedliche Bezugspunkte für die Bemessung der festgesetzten Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 12 m fest.
Im Bereich des Bebauungsplanes WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ wird die Traufhöhe von 12 m, gemessen ab OK Gelände (tiefster Geländepunkt -1,30 m), um 1,95 m überschritten. Im Bereich des Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ wird die Gebäudehöhe von 12 m, gemessen ab OK Straße („Zum Rachtiger Wald“ -2,40 m), um 3,05 m überschritten.
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.“
Die beantragte Überschreitung der Traufhöhe 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-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ zur Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe von 12,00 m um 1,95 m auf max. 13,95 m (ab OK Gelände, tiefster Geländepunkt) und im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m um 3,05 m auf max. 15,05 m (ab OK Straße) zu erteilen.
Bei vergleichbaren Anträgen wurde diesbezüglich das Einvernehmen der Stadt Wittlich erteilt (siehe Vorlagen 2014/247 und 2022/351).

Ferner beantragt die Antragstellerin eine technische Anlage (Rückkühler) auf dem Anbau des Technikgebäudes mit einer max. Höhe von 14,50 m (gemessen ab OK Gelände, tiefster Geländepunkt -1,30 m). Die technische Anlage liegt im Bereich des Bebauungsplanes WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“; hier sind technische Anlagen im Rahmen der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer max. Traufhöhe von 21 m zulässig.
Daher empfiehlt die Verwaltung, dass Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zur Ausnahme von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ für eine technische Anlage (Rückkühler) auf dem Anbau des Technikgebäudes mit einer Höhe von max. 14,50 m (ab OK Gelände, tiefster Geländepunkt) zu erteilen.

Die beantragte Einhausung des Aufzuges liegt im Bereich des Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ und hat eine Höhe von 20,88 m (ab OK Straße). In diesem Bebauungsplan gibt es für Auszugsschächte, untergeordnete Dachaufbauten u. ä. keine Höhenbegrenzung. Somit darf die beantragte Einhausung des Aufzuges die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

3. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Der Anbau des Technikgebäudes an das bestehende Produktionsgebäude überbaut eine bereits befestigte Fläche von ca. 174 m². Die Fläche liegt mit 8,23 m² im Bereich des Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ und mit 165,46 m² im Bereich des Bebauungsplanes WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“. Da das neue Technikgebäude jedoch auf einer bereits befestigten Fläche errichtet wird, ergibt sich nur eine Verschiebung von versiegelten Flächen (GRZ II) hin zu bebauten Flächen (GRZ I) und keine Neuversiegelung.
Im Bereich des Bebauungsplanes WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ bleibt die GRZ unverändert. Hier wurde bereits in der Vergangenheit eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 bis 0,93 genehmigt (zuletzt siehe Vorlage Nr. 2021/022).
Im Bereich des Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ beantragt die Antragstellerin die zulässige GRZ I um weitere 8,23 m² von 0,6 auf max. 0,61 zu überschreiten. Die Überschreitung der GRZ I, von insgesamt 157,23 m² - resultierend aus dem aktuellen Antrag und einer bereits genehmigten Befreiung (siehe Vorlage Nr. 2022/351) – ist geringfügig, nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundflächenzahl II (0,8) wird mit 0,77 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 insgesamt 157,23 m² von 0,6 auf max. 0,61 zu erteilen.

Eine Berücksichtigung im naturschutzfachlichen Nachweis ist nicht erforderlich, da es sich um keine Neuversiegelung handelt, die auszugleichen wäre.

5. 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 WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“, 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. Im Bereich des Bebauungsplanes WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ gibt es diesbezüglich keine Festsetzung. 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. Bei vergleichbaren Anträgen wurde diesbezüglich das Einvernehmen der Stadt Wittlich erteilt (zuletzt siehe Vorlage 2022/351).

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: Auszüge Bebauungspläne, Lageplan, Übersichtsplan, Ansichten, Schnitte