



Vorlage

XIII/247/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.09.2022	
Umweltausschuss	13.09.2022	
Bauausschuss	15.09.2022	
Stadtverordnetenversammlung	29.09.2022	

2022 - 08 Entwicklung Gewerbegebiet Wenzelholz Eckdaten für den Bebauungsplan

Sachdarstellung:

Es wird auf die Vorlagen 172/2022 und 246/2022 verwiesen.

Die Unternehmen Gudeco GmbH und Adam Hall GmbH haben mitgeteilt, aufgrund von Planungssicherheit einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über folgende Eckdaten/Festsetzungen im Bebauungsplan zu benötigen:

Die Unternehmen Adam Hall GmbH und Gudeco GmbH beabsichtigen Flächen im Plangebiet parallel zur Heisterbachstraße (also im tiefsten Bereich des Gebietes) von ca. 20.000 qm und ca. 15.000 qm für den eigenen Bedarf vorzusehen, die mit Lagerhallen bebaut werden sollen.

Die beiden Unternehmen möchten für den o.g. Bereich, eine maximale Gebäudehöhe von 20 Meter und eine GRZ von 0,5 festgelegt haben. Für die übrigen Flächen des Gewerbegebietes soll eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern und eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden.

Ebenso soll aus Gründen des Klimaschutzes im gesamten Plangebiet die Verbrennung fossiler Brennstoffe ausgeschlossen werden. Maßnahmen und Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sollen im Plangebiet zulässig sein und seien erwünscht.

Zudem sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sein. Batteriespeicher in entsprechender Größenordnung sollten ebenfalls zum Einsatz kommen.

Die Verwaltung begrüßt die Selbstverpflichtung der zwei Unternehmen und schlägt vor die vorgeschlagenen Festsetzungen für die Flächen der zwei Unternehmen zuzustimmen. Jedoch sollten die Festsetzungen sich nicht über das gesamte Plangebiet erstrecken, da eventuell auch andere Energiemixe besser sein können und somit die anderen Unternehmen / anderen zukünftigen Grundstückseigentümern in ihrer Planung stark eingeschränkt werden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes sollen jedoch klimaneutral und umweltfreundlich sein. Dies sollte jedoch erst in der Bauleitplanung konkretisiert werden.

Das gleiche gilt auch für die Festsetzung der GRZ im übrigen Plangebiet, wo auch „nur“ eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern festgesetzt werden soll. Der § 17 BauNVO gibt Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Für ein Gewerbegebiet § 8 BauNVO wird eine GRZ von 0,8 vorgeschlagen. Dieser Wert ist auch in fast allen Gewerbegebieten in Neu-Anspach. Eine niedrigere GRZ würde zu einer starken Einschränkung für die Gewerbebetriebe / Grundstückseigentümer führen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, folgenden Eckdaten / Festsetzungen für die Flächen (zusammen ca. 35.000 m²) der Unternehmen Adam Hall GmbH und Gudeco GmbH zuzustimmen:

1. maximale Gebäudehöhe 20 m
2. GRZ 0,5
3. Ausschluss von Verbrennung fossiler Brennstoffe
4. Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind im Plangebiet zulässig und erwünscht
5. mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sein

Die genauen Festsetzungen der restlichen bebaubaren Flächen werden im Bauleitplanverfahren festgelegt.

Thomas Pauli
Bürgermeister