

**Drucksache Nr.: 176/2022**

**Dezernat IV  
Federführend: Bauordnung  
Anlagen:  
Az.: 230**

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	14.07.2022	Ö	zur Beschlussfassung

**Errichtung einer Bäckerei bestehend aus, Backstube, Verkaufsräume inkl. Kaffee und Büro, 4 Mitarbeiterapartments (2 Zi- Wohnungen).**

**Antrag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

**Begründung:**

Der Antragsteller beabsichtigt in der Eugenie-Abreschstraße 1 eine Bäckerei, bestehend aus Backstube, Verkaufsräumen mit Café und Büro, sowie vier Mitarbeiterapartments (2 Zimmer-Wohnungen) zu errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“, welcher für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Die Art der Nutzung ist zulässig.

Gleichzeitig mit dem Bauantrag wurden Anträge auf Befreiung gem. §31 Abs.2 BauGB von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

Tatbestand	Begründung von Seiten Antragsteller
<b>Dachform</b>	Gemäß den Textfestsetzungen sind nur Flachdächer oder Pultdächer bis max. 10° zulässig.  Die vorliegende Planung ist mit einem Satteldach mit bis zu 10° versehen (Backstube). Die Gebäudebreite von 22 m würde eine sehr hohe Pultdachfirstseite bewirken, sodass der Baukörper eine massive Außenwirkung erzeugen würde. Zusätzlich wird in der Mitte der Halle eine größere Höhe für die technischen Überbauten der Öfen benötigt, sodass bei einem Flachdach unnötiges Raumvolumen an den Seiten entstehen würde.  Auch soll die Backstube überwiegend stützenfrei ausgeführt werden, was bei einem Flachdach nur mit größerem Mehraufwand realisierbar wäre.
<b>Wohnungen</b>	Der oben genannte Bebauungsplan lässt in Verbindung mit § 8 BauNVO in Gewerbegebieten nur Wohnungen für

	<p>Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu.</p> <p>Die Planung sieht vier Zweizimmerwohnungen als Mitarbeiterapartments für das Bäckereipersonal vor. Die vier Wohnungen haben je eine Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> und ordnen sich der Nutzfläche der Bäckerei von 1.359 m<sup>2</sup> unter.</p> <p>Aufgrund des Schichtbetriebes bzw. der Nachtarbeit in Verbindung mit einer nicht ausreichenden Anbindung durch den ÖPNV (Nachtzeitraum) ist es für den Bäckereibetrieb durchaus schwierig, qualifiziertes Personal zu finden. Aus diesem Grund wurden die vier Mitarbeiterappartements in die Planung mit aufgenommen. Die geplante Kaltmiete wird an den aktuellen Werten gemäß sozialem Wohnungsbau angelehnt.</p> <p>Nach der aktuellen Rechtsprechung gibt es in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen, welche für einen Betrieb nach § 8 BauNVO zugelassen werden könnten, keine Begrenzung (OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss v. 9.2.2018, 7 A 2497/16).</p> <p>Die Wohnfläche der 4 kleinen Wohnungen gleicht sich in Summe an die Fläche der gemäß BauGB zulässigen Wohnungsgröße an.</p>
<p><b>Baumpflanzung</b></p>	<p>Entsprechend der Planzeichnung sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze fünf Baumstandorte fest vorgegeben. Da eine Versickerung über Mulden aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse (gemäß Bodengutachten) nur nördlich des Gebäudes möglich ist, müssen entlang dort die Versickerungsmulden vorgesehen werden. Eine Anpflanzung von Hochstammbäumen und Versickerungsmulden schließt sich gegenseitig aus.</p> <p>Diese fünf Baumpflanzungen werden, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, im nordwestlichen und –östlichen Grundstücksbereich realisiert.</p>
<p><b>Baugrenzen</b></p>	<p>Die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze wird an mehreren Stellen durch die vorliegende Planung überschritten.</p> <p>Durch den Hauptbaukörper lediglich im Südwesten durch die schräg verlaufende Baugrenze auf eine Fläche von 0,03m<sup>2</sup>.</p> <p>Durch weitere Bauteile:</p> <p>Raucherunterstand im Norden: ca. 1,27 m<sup>2</sup></p> <p>Vordach Backstube im Norden: ca. 22,9 m<sup>2</sup></p> <p>Vordach Verkauf im Süden: ca. 35,3 m<sup>2</sup></p> <p>Dachüberstand Backstube im Süden ca. 4,9 m<sup>2</sup> m</p> <p>Backstube im Süden: ca. 0,03 m<sup>2</sup></p> <p>Terrasse im Süden:</p>

	ca. 48,10 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>	<p>Die in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan festgelegte GRZ wird von der geplanten Bebauung überschritten:  Zulässige GRZ: 0,8  Geplante GRZ (Gebäude): 0,39  Geplante erweiterte GRZ (Gebäude und versiegelte Flächen): 0,83</p> <p>Die Überschreitung beträgt daher insgesamt 0,03.</p>

Die in den Planunterlagen dargestellten Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind dort per Bebauungsplan zulässig, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Somit ist für diesen Punkt keine Befreiung erforderlich, wenn eine entsprechende Ausführung gewählt wird.

Bereits Anfang 2019 wurde eine erste Planung mit massiven Überschreitungen der Baugrenzen dem Ausschuss für Bau und Planung zur Vorberatung vorgelegt. Damals sah der Antrag eine Überschreitung der Baugrenzen nach Norden von 10,95 m auf einer Länge von 42,70 m vor. Daraus ergab sich eine Fläche außerhalb der Baugrenzen von rund 470 m<sup>2</sup>.

Davon lag ein Bereich von etwa 256 m<sup>2</sup> innerhalb der Grünfläche, welche auch als Maßnahmenfläche für den Artenschutz vorgesehen war (Artenschutzrechtliche Kompensationsfläche für die Mauereidechse).

Im Gegenzug zur Überschreitung der Baugrenze sollte eine nach Osten gelegene Fläche und eine kleinere Fläche am nordwestlichen Ende des Baufensters nicht mit Gebäuden bebaut (Nutzung als Stellplatzflächen).

Der Ausschuss für Bau und Planung hat am 24.01.2019 das Bauvorhaben vorläufig positiv zur Kenntnis genommen.

Folglich wurde der eingereichte Bauantrag auf Grundlage der Entscheidung der Vorberatung konzipiert, wenn auch in einer etwas veränderten Darstellung bzw. Ausnutzung der Baugrenzen. Durch die aktuell vorliegende Planung wird im Vergleich zu der damaligen Planung die Grünfläche nicht überbaut. Die Stellplätze, welche innerhalb der Grünfläche lagen, werden heute an anderer Stelle nachgewiesen.

Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde liegt noch nicht vor. Die Möglichkeit der Zulässigkeit der Befreiung der Baumstandorte ist im Wesentlichen von der positiven Stellungnahme abhängig.

Von Seiten Bauordnung werden die oben genannten Befreiungen, vorbehaltlich einer Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, befürwortet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Befreiungen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

In Bezug auf die beantragten Befreiungen bitten wir um eine Entscheidung des Ausschuss für Bau und Planung.

Neustadt an der Weinstraße, 22.06.2022

Beigeordneter