



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0201)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	11.01.2021

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von 2 Lager- und Produktionshallen mit Verwaltungsgebäude (und 3 Betriebswohnungen)
Baugrundstück: An den Werften 5 , Flst.-Nr. 5186

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Die drei Betriebswohnungen werden jeweils zwingend an das Vorhandensein von drei Betrieben gekoppelt und sollen durch Baulasten gesichert werden.

Sachverhalt:

Bauherrin: Satimo Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Bexbach

Die Bauherrin plant im Gewerbegebiet „Schütte-Lanz“ den Neubau von 2 Lager- und Produktionshallen mit Verwaltungsgebäude (und 3 Betriebswohnungen) auf dem Baugrundstück An den Werften 5, Flst.-Nr. 5186 (mit 5.197 m²).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“ vom 21.07.2014 im Bereich von GE 6 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Detailliert geht es um folgende Bauten:

- **Halle 1:** (mit Materialeingang, Montage, Mechanikbearbeitung, Fertigung etc., zudem Sanitärräume, Meisterbüro und Druckerraum, 3 Prüfstände etc.; Pultdach, Dachneigung 6°, Firsthöhe 6,94 m, Nutzfläche 1.095,70 m²)
- **Halle 2:** (mit 2 separierten Lagern von 177,87 m² und 312,80 m²; Halle mit Pultdach und einer Dachneigung von 6°, Firsthöhe 6,40 m, Nutzfläche insgesamt 490,67 m²)

- **Verwaltungsgebäude:** (Gebäudehöhe: 9,80 m, 3-geschossig) mit **Zwischenbau** (Gebäudehöhe: 4,25 m, 1-geschossig, darüber Terrasse) **und Zugang zu Halle 1:**

- EG:** Geschäfts- und Büroräume, Sanitärräume, Besprechungsraum und Cafeteria/Schulungsraum, Nutzfläche insgesamt 382 m².
- 1.OG:** Geschäfts- und Büroräume, Sanitärräume, Besprechungsräume, Dachterrasse mit 50 m², Nutzfläche insgesamt 291,70 m².
- 2.OG:** 3 Betriebswohnungen mit einer Gesamtfläche von 327,10 m² (Wohnung 1 mit 116,90 m², Wohnung 2 mit 96,40 m², Wohnung 3 mit 113,80 m²)

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 39 Kfz-Stellplätze vorgehalten, lt. Berechnung des Antragstellers werden allerdings nur 38 Kfz-Stellplätze benötigt.

Nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hält sich das Bauvorhaben an die Vorgaben des Bebauungsplanes. Die aufgeführte GRZ-Überschreitung ist auf einer fehlerhaften Grundlage berechnet worden und muss berichtigt werden.

Einzig kritisch werden die drei vorgehaltenen Betriebswohnungen im 2. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes gesehen. Nach Nr. 1.1.5 der textlichen Festsetzungen des B-Plans ist je Betrieb maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Zulässigkeit ist weiterhin an die Bedingung geknüpft, dass gewerbliche Nutzungen bereits vorhanden und gleichzeitig errichtet und in Betrieb genommen werden müssen.

Die Bauherrin erläutert im Bauantrag die Erfordernis von drei Betriebswohnungen im 2.OG des Verwaltungsgebäudes. Das Bauvorhaben „Neubau von 2 Lager- und Produktionshallen mit Verwaltungsgebäude“ der SATIMO Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH soll ein neuer Sitz für Unternehmen der HN-Gruppe werden, insbesondere der SATEMA GmbH (Wohnung Nr. 3) sowie der SANS Gesellschaft für Systeme, Anlagen- und Netzbau mbH (Wohnung Nr. 1). Die Hubert Niederländer GmbH (Wohnung Nr. 2) wird den Standort zur Disposition nutzen.

Da am neuen Standort Brühl alle drei Betriebe Verwaltungssitze haben werden, soll der Standort auch zu Abstimmungsgesprächen und Koordination der Unternehmen der HN-Gruppe genutzt werden. Dies ist ein ausschlaggebender Punkt bei der Planung des neuen Standorts. Die Hauptwohnsitze der Geschäftsführer liegen nicht standortnah. Bei der regelmäßig erforderlichen Anwesenheit der Geschäftsführer für zeitintensive Besprechungen und Führung der einzelnen Betriebe seien die Betriebswohnungen unabdingbar. Von den über dem Bürobereich liegenden Betriebswohnungen kann ein direkter Zugriff auf Akten und Vorgänge der drei Betriebe erfolgen.

Durch die Verbundenheit der drei Betriebe kann keine strikte Zuordnung einzelner Büroflächen erfolgen. Deshalb wird, zum Nachweis der unter der Nutzfläche ungeordneten Wohnfläche, die Bürofläche des EG und des 1.OG fiktiv zu gleichen Teilen den drei Betrieben zugeordnet (673,70 m²: 3 Betriebe = ca. 224,50 m² Nutzfläche/je Betrieb).

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem geplanten Bauvorhaben unter der Bedingung zu, dass die drei Betriebswohnungen jeweils zwingend an das Vorhandensein von drei Betrieben gekoppelt und durch eine Baulast gesichert werden sollen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss