
Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	23.11.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag auf Umnutzung einer bestehenden Abbund- und Montagehalle einer Zimmerei zur Heizzentrale mit Biomasseheizkessel und Hackschnitzzellager in der Frankenstraße

Anlagen:

Bauantrag
Baubeschreibung
Grundrisse, Ansichten, Schnitte
Lageplan
Amtl. Lageplan
Betriebsbeschreibung
Stellplatznachweis
Flächenberechnungen

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Umnutzung der bestehenden Abbund- und Montagehalle einer Zimmerei zur Heizzentrale mit Biomasseheizkessel und Hackschnitzzellager, Flur-Nr. 2345/1 in 91717 Wassertrüdingen. Der Antragsteller/ Bauherr ist laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster nicht der eingetragene Grundstückseigentümer. Über einen Kauf/ Verkauf liegen dem Bauamt nach aktuellem Kenntnisstand keine Informationen vor.

Grundsätzlich begrüßt das Bauamt privatwirtschaftliche Initiativen zur Nahwärmeversorgung, um die von der Politik vorgegebenen Klimaziele 2040 zu erreichen. Die Vorgaben werden gerade vom Bundestag beschlossen und sollen 2024 durch das Land weiter ausgearbeitet und wirksam werden.

Als Bauort wird die Frankenstraße im Bauantrag angegeben, die Verkehrserschließung erfolgt aktuell jedoch von der Bahnhofstraße ausgehend (zwischen Hausnummer 28 und 30). Theoretisch ist eine zusätzliche Zufahrt von der Frankenstraße über das Grundstück mit der Flurnummer 2346/1 denkbar (hier ist der Antragsteller Eigentümer). Jedoch ist dieses Vorhaben aus den eingegebenen Bauplänen nicht ersichtlich.

Beim Vorhaben handelt es sich um eine Bebauung nach §34 BauGB (Bauen im Innenbereich). An den Gebäudeabmessungen im Bestand wird grundsätzlich jedoch nur wenig verändert. Gemäß Baubeschreibung werden lediglich die Kamine neu errichtet und Teile der Außenwand sowie Inneneinbauten abgebrochen. Erweiterungen sind nicht dargestellt.

Neu geplant sind 3 Einzelkamine in Fertigteilbauweise, welche jedoch zu einer Anlage zusammengefügt sind. Die Gesamthöhe wird mit 10,14m bei einem Überstand über dem Gebäudefirst von ca. 1,90m angegeben.

Das Gebäude befindet sich lt. Flächennutzungsplan im Mischgebiet. Die nach Bau NVO vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) für Mischgebiete von 0,6 wird mit einem Wert von 0,3 deutlich unterschritten. Auch die Berechnung der GRZ incl. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (Gebäude + Nebenanlagen) liegt mit 0,77 unterhalb der zulässigen Grenzmarke von max. 0,8.

Aufgrund der geringfügigen Änderung an den Gebäudeabmessungen, kann aus städtebaulicher Sicht dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden. Ob die vorgesehene Kaminhöhe ausreichend ist und ob die Vorgabe der Bau NVO, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung

von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören, eingehalten wird muss aus emissionschutzrechtlicher Sicht durch das LRA Ansbach geprüft werden.

Der Stellplatznachweis wurde geführt und die Nachbarunterschriften der Anlieger wurden erbracht.

Es wird festgestellt, dass dem aktuellen Bauantrag keine Zeichnung zu den geplanten Leitungsnetzen beigefügt wurde. Der Antragsteller ist nach Kenntnis des Bauamtes derzeit dabei die genauen Anschlussnehmer zu ermitteln und die Verlegung der Leitungen im Detail zu planen. Die Leitungsführung und damit die Anzahl der Anschlussnehmer wird vermutlich in einem separaten Verfahren beantragt und beschieden. Im Fall eines früheren Bescheides zu diesem Antrag empfiehlt das Bauamt deshalb, mit dem Umbau der Anlage erst zu beginnen, wenn für alle Teile der Nahwärmanlage Genehmigungen vorliegen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag der Bauherrenschaft auf Umnutzung der bestehenden Abbund- und Montagehalle einer Zimmerei zur Heizzentrale mit Biomasseheizkessel und Hackschnitzzellager, Flur-Nr. 2345/1 in 91717 Wassertrüdingen zu.

Die Unterlagen werden zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.