

Sachgebiet Amt 2 - Bauverwaltung	Sachbearbeiter Frau Halis
--	-------------------------------------

Beratung Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	Datum 19.02.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauvoranfrage auf Errichtung einer Produktionshalle in der Opfenrieder Straße, Flur-Nr. 1795/1

Anlagen:

Neubau einer Produktionshalle - Bruttogrundfläche Variante 6
 Neubau einer Produktionshalle - Bruttogrundfläche Variante 1
 Neubau einer Produktionshalle - Bruttogrundfläche Variante 2
 Neubau einer Produktionshalle - Bruttogrundfläche Variante 3
 2026_02_04-Neubau einer Produktionshalle - Bruttogrundfläche Variante 4
 B-Plan Nr. 16 Opfenrieder Feld, 10. Änderung

Sachverhalt:

Mit Bauvoranfrage vom 12.02.2026 reicht der Bauherr mögliche Varianten für die Errichtung einer Produktionshalle im Gewerbegebiet Wassertrüdingen, Flur-Nr. 1795/1, ein.

2 Varianten kommen in die nähere Auswahl des Bauherrn.

Variante 6:

Die Produktionshalle wird mit einer Nutzfläche von 2263 m² geplant. Im Norden soll auf einer Fläche von 182,12 m² ein Anbau mit Sozialräumen entstehen sowie überdachte Lagerflächen beidseits des Anbaues mit 131,06 m² und 287,07 m².

Die Lagerfläche im Osten ist mit 2431,25 m² eingetragen, die Lagerfläche im Norden mit 1275,43 m². Die Zufahrt zur Lagerfläche - Halle beträgt 1172,49 m². Um die Produktionshalle herum führt eine Feuerwehrumfahrt mit insgesamt 1172,19 m² (GRZ 0,86)

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein 7 m breiter Grünstreifen geplant. Da das Gelände ein Gefälle aufweist soll im südlichen und westlichen Bereich eine Stützwand errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“, 10. Änderung, und hält folgende Festsetzungen nicht ein:

- Baugrenze →Überschreitung der Baugrenze im Osten
- Grünflächen →Verringerung der Grünfläche im Osten durch geplante Einfahrt
- GRZ → Überschreitung GRZ (0,80 → 0,86)

Variante 1:

Die Produktionshalle bleibt von den Maßen her die Gleiche wie in Variante 1 auch mit Anbau der Sozialräume und der überdachten Lagerflächen im Norden.

Die Lagerfläche im Osten beträgt bei dieser Variante 1890,54 m², die Lagerfläche im Norden 1849,79 m². Die Zufahrt zur Lagerfläche – Halle ist mit 1161,40 m² eingetragen, die Feuerwehrumfahrt hat insgesamt 1180,78 m².

In Variante 1 entfällt der 7 m breite Grünstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze, dafür soll im nord-östlichen Bereich ein größerer Grünstreifen entstehen. Die Einfahrt auf das Grundstück wird über das darunterliegende Grundstück mit der Flur-Nr. 1796/1 geplant. Auch hier soll auf Grund des Gefälles im südlichen und westlichen Bereich eine Stützwand errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“, 10. Änderung, und hält folgende Festsetzungen nicht ein:

- Grünflächen → Verbreiterung und Verlängerung der Grünfläche im Osten
- GRZ → Überschreitung GRZ (0,80 → 0,90?)

Beide Varianten halten die im B-Plan festgesetzte GRZ von 0,80 nicht ein. Das heißt, es dürfen nur max. 80 % der Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt sein. In „Variante 6“ sind es 85,8 % und in „Variante 1“ 86,12 %.

Das Bauamt prüft in Rücksprache mit dem Landratsamt, ob die Stadt die notwendigen Befreiungen erteilen kann oder ob durch die Überschreitung der GRZ die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden. In diesem Fall wäre eine Änderung des B-Planes notwendig.

Beratung:

Stadträtin Frau Müller fragt nach, was dagegen spreche, wenn eine der Varianten umgesetzt werde, die die GRZ nicht überschreite. Hier erklärt Zweiter Bürgermeister Herr Schüle, dass die Produktionsfirma die große Freifläche der Variante 1 und 6 benötige, um die langen Schornsteine zu lagern und gut Herausfahren zu können. (Korrektur Fr. Müller)

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauvorhaben „Variante ?“ des Bauherrn auf Errichtung einer Produktionshalle im Gewerbegebiet in Wassertrüdingen, Flur-Nr. 1795/1, zu.