

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	23.04.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag auf Errichtung einer Produktionshalle Nähe Opfenrieder Straße

Anlagen:

- Bauantrag
- 1_ Lageplan
- 2_ Ansichten - Norden, Süden
- 3_ Ansichten - Westen, Osten
- 4_ EG
- 5_ OG
- 6_ Schnitt A-A
- 7_ Abstandsflächen
- 8_ Entwässerung
- 9_ Übersichtsplan Parkplätze
- bplan-wassertruedingen-016-10-p
- bplan-wassertruedingen-016-10-l
- Beschlussbuchauszug 19.02.2026

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 26.02.2026 (Eingang LRA am xx.xx.xxxx) beantragt der Bauherr den Neubau einer Industrieanlage als Erweiterung seines bestehenden Standorts durch eine eingeschossige Produktionshalle (90,52m x 25,00m), einem traufseitigem, zweigeschossigem Anbau (20,235m x 9,00m), zweier überdachter Lagerflächen entlang der nordwestlichen Gebäudefassade (22,14m und 48,145m x 6,00m) sowie befestigter Verkehrs- und Freilagerflächen. Im Zuge der Maßnahme soll auch der Betriebsparkplatz erweitert werden.

Die Produktionshalle ist in zwei Hallenteile gegliedert. Die Traufhöhen des flach geneigten Satteldaches betragen 9,33m auf der Südseite sowie 8,27m im Bereich der nördlichen Lagervordächer (jeweils über FFB). Der zweigeschossige Flachdach-Anbau hat eine Attikahöhe von 6,92m. Er sieht Umkleide- und Nassräume im Erdgeschoss sowie Räume für Technik, Büroarbeitsplätze, Aufenthalt und WC im Obergeschoss vor.

Um das Gelände sind teilweise Stützwände unterschiedlicher Höhen geplant. An der westlichen Grundstücksgrenze (zur Nordwesttangente) wird ein Geländeversatz von ca. 1,25m und eine Stützwand von ca. 1,40m höhe angegeben. Dabei liegt die öffentliche Fläche höher als die Fläche des geplanten Neubaus. Weiterhin gibt es betriebsintern Stützwände, welche den Höhenunterschied zu den Bestandshallen ausgleichen.

Seitens des Bauherrn wurde, wie bereits in der Bauvoranfrage angekündigt, eine isolierte Befreiung für eine Überschreitung der Grundrisszahl (GRZ) beantragt. Lt. Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 vorgegeben und für die geplante Ausführung wurde eine GRZ von 0,86 errechnet. Die Überschreitung von 0,06 entspricht somit 107,5%. Als Begründung wird angegeben, dass zur Lagerung der Produkte die Flächen benötigt werden.

Wie im Sachverhalt zum Beschluss der Bauvoranfrage in der Sitzung des Bauausschuss am 19.02.2026 durch das Bauamt vorgetragen, wurde die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ mit dem LRA abgestimmt. Nach vorliegender, schriftlicher Auskunft ist eine Überschreitung der GRZ nicht ohne eine Änderung des Bebauungsplanes möglich. Diese B-Planänderung müsste durch die Stadt veranlasst werden.

Auf dem Plan „Übersichtsplan Parkplätze“ wird der Rückbau des vorhandenen Regenrückhaltebeckens und die Einleitung in ausgewiesene RHBs auf dem städtischen Grundstück 1793 gemäß B-Plan angegeben.

Ein Rückbau des bestehenden RHB des Bauherrn ist aus Sicht des Bauamtes nicht möglich. In diesem werden nicht nur die Regenwässer des geplanten Neubaus sondern vielmehr auch die vorhandenen Flächen vor der Einleitung in der städtischen Regenwasserkanal gepuffert und zwischengespeichert. Mit dem Bauherrn wurde besprochen, das geprüft werden muss, welche Kapazitäten auf dem städtischen Grundstück zur Verfügung stehen. Dies könnte im Zuge der notwendigen Änderungsverfahren des B-Planes in einem separatem Planungsauftrag erfolgen. Da die RHBs im aktuellen B-Plan aber schon enthalten sind, kann ein Planungsauftrag auch unabhängig davon vergeben und wahrscheinlich kurzfristiger umgesetzt werden. In beiden Fällen wird eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschafts- und Umweltamt notwendig sein, da die Fläche gleichzeitig als Ausgleichsfläche im B-Plan ausgewiesen ist, d.h. eine naturnahe Planung als Tümpel bzw. Teiche statt eines Beckens notwendig ist. Derzeit sind für die Umplanung jedoch keine Haushaltsmittel vorgesehen, so dass der Stadtrat nach diesem Beschluss und Vorlage der Planungsangebote eine Mittelbereitstellung einräumen muss.

Sollte der Neubau der Firma schneller von statten gehen müssen, muss der Bauherr eine Zwischenlösung über den vorhandenen Bestand finden. Derzeit wäre seitens der Stadt die Aussage zu treffen, dass hinsichtlich des Regenwassers die Erschließung (noch) nicht gesichert ist.

Auf dem gleichen Plan werden 9 Stellplätze für den Neubau der Produktionshalle und weitere 22 Reservestellplätze ausgewiesen. Gemeinsam mit den 23 bestehenden Stellplätzen sind somit 54 PKW-Parkplätze auf dem innerbetrieblichen Parkplatz geplant.

Die Nachbarunterschrift liegt nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs-, Umwelt- und Werkausschuss stimmt dem Vorhaben des Bauherrn zur Errichtung einer Produktionshalle mit zugehörigen Verkehrs- und Außenanlagen als Erweiterung des vorhandenen Betriebes auf den Flächen der Flurstücke 1795/1 sowie 1803 und 1804 zu.

Der beantragten, isolierten Befreiung zur Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,06 Punkte soll vorbehaltlich der Abstimmung mit dem LRA Ansbach im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“ entsprochen werden. Zur Änderung des Bebauungsplanes ist durch das Stadtbauamt kurzfristig ein Angebot einzuholen.

Der geplante Rückbau des bestehenden RHB auf dem Gelände des Bauherrn kann jedoch nicht genehmigt werden. Der Entwässerungsplan des Bauvorhabens ist entsprechend anzupassen. Das Stadtbauamt wird beauftragt, gemeinsam mit dem Bauherrn und den zuständigen Behörden (WWA, LRA) die Ausbildung der nach B-Plan angegebenen Rückhaltungsmöglichkeiten für den Neubau der Produktionshalle mit Außenanlagen auf dem Flurstück 1793 zu prüfen und ein entsprechendes Tiefbau-Planungsangebot unabhängig von der B-Plan-Änderung einzuholen.