
Sachgebiet

Amt 2 - Bauverwaltung

Sachbearbeiter

Frau Halis

Beratung

Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss

Datum

06.08.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Bauantrag auf Einbau eines Heizhauses in eine bestehende Kaltlagerhalle in der
Opfenrieder Straße 12/14**

Anlagen:

Bauantrag

Baupläne

Berechnung GRZ I

Berechnung GRZ II

Nachreichung Nachbarbeteiligung

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 08.06.2026 (Eingang LRA am 01.07.2026), wurde die Stadt Wassertrüdingen am 01.07.2026 zur Stellungnahme bis 01.09.2026 aufgefordert.

Der Bauherr beantragt den Einbau einer neuen Hackschnitzel-Heizzentrale und eines Kompressorraums als Raum-im-Raum-Systeme, d.h. ohne Veränderungen der Außenhülle in der bestehenden Lagerhalle sowie der Neubau eines Hackschnitzelbunkers, einer großflächigen Überdachung sowie eines Pufferspeichers direkt anschließend an der nördlichen und westlichen Hallenfront.

Die neue Heizzentrale hat geplante Abmessungen von 12,22m auf 13,515m sowie eine Höhe von 4,75m und soll in der nordwestlichen Gebäudeecke der Lagerhalle eingebaut werden. Der Kompressorraum mit Außenmaßen von 5,865m auf 8,24m und einer Höhe von 3,45m wird mit einem Abstand von 1,73m östlich davon an der nördlichen Außenwand des Bestandes geplant.

Der Neubau des Hackschnitzelbunkers mit Außenmaßen von 7,20m x 7,20m ist vor der bisherigen nördlichen Fassade der Halle mit direkter Verbindung in die Heizzentrale angedacht. Auf dem bedeckten jedoch nicht allseits umschlossenen Vorplatz neben dem Bunker ist die Anordnung eines Palettenhackers mit Fördertechnik vorgesehen. Im Bereich des Bunkers ist ein Vordach mit Abmessungen von 22,60m auf 9,65m sowie einem kleinen Abstand zur Bestandshalle dargestellt. Dieses setzt sich in Richtung Osten mit Abmessungen von 12,60m x 6,30m fort und erreicht mit einer Gesamtlänge von 35,20m fast die Abmessungen der gesamten nördlichen Gebäudefassade der Lagerhalle. Es soll als Pultdach in Stahlbauweise mit einer zum Gebäude abfallenden Dachneigung von 14,7 Grad ausgeführt werden. Die Firsthöhe ist augenscheinlich geringfügig höher als die bestehende Halle, wurde jedoch nicht genauer bezeichnet.

Weiterhin wird auf der westlichen Gebäudeseite ein Pufferspeicher mit einem Durchmesser von 3,30m und einer Höhe von 12,80m bei 70m³ Volumen sowie zwei Kamine mit einer nicht angegebenen Höhe errichtet. Gemäß Zeichnung sind die beiden Kamine mit einer Höhe von ebenfalls ca. 13,00m dargestellt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“ und auf Flächen mit Zuordnung zum Gewerbegebiet. Entsprechend sind die dort gesetzten Vorgaben einzuhalten. Der Bauantrag umfasst keinen Antrag auf Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen, so dass seitens der Bauverwaltung der Stadt davon ausgegangen werden muss, dass alle Vorgaben des B-Planes eingehalten werden.

Eine Berechnung der GRZ/ GFZ lag mit dem ursprünglichen Antrag nicht vor, wurde jedoch vom Bauamt nachgefordert, um die Einhaltung prüfen zu können. Die nachgereichten Berechnungen, welche auf den Umgriffen der Gebäude und Außenanlagen beruhen, weisen eine GRZ 1 von 0,574 und eine GRZ von 0,927 aus. Die GRZ 2 überschreitet somit die im B-Plan bzw. nach BauGB §19

von maximal 0,80. Somit ist wie bereits bei den beiden vorangegangenen Baugenehmigungen des Antragstellers eine Abweichung oder eine Bebauungsplanänderung notwendig. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, ein Änderungsverfahren des B-Planes einzuleiten und die rechtlichen Voraussetzungen damit zu prüfen und wenn möglich einzuarbeiten, wozu in der kommenden Stadtratssitzung der erste Schritt (Beauftragung Planung) zu entscheiden ist.

Weiterhin wurden Aussagen zum Anschluss der neuen Dachentwässerung und der Nachbarbeteiligung vom Bauherrn angefordert, welche ebenfalls nachgereicht wurden.

Der Anschluss der Entwässerung wird wie folgend angegeben:

„Bezüglich der Entwässerung können wir bestätigen, dass der Anschluss an die bereits in diesem Bereich vorhandene Hallenentwässerung erfolgt.“

Die nachgereichte Stellungnahme des Nachbarn erfolgte wie folgend:

„Zu dem Bauvorhaben erheben wir grundsätzlich keine Einwände, da bei plangerechter Ausführung der erforderliche Abstand zu unseren erdverlegten Anlagen und zu der auf dem Grundstück Fl. Nr. 1768/1 stehenden Transformatorenstation eingehalten wird.“

Bezüglich des unter dem Vordach, jedoch außerhalb vollständig umbauter Räume, geplanten Palettenhackers sollte die Einhaltung des im B-Plan festgelegten Lärmschutz bzw. des Immissionsschutzes durch das LRA geprüft werden. Es befinden sich im direkten Umfeld ein Wohngebäude (Abstand ca. 50-60m) sowie eine Schul-, Freizeit- und Vereinssportfläche (Abstand ca. 110m) und ein Wohngebiet (Abstand ca. 150m) in südöstlicher Richtung. Gemäß B-Plan ist die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen und -technischen Vorgaben auch bei Änderungsvorhaben nachzuweisen. Die Nachforderung dieser Nachweise sowie die technische Prüfung obliegt aus Sicht des Bauamtes dem LRA.

Beim Bauvorhaben bzw. dem Gesamtgebäude handelt es sich um einen Sonderbau. Die Berücksichtigung entsprechender Vorgaben z.B. hinsichtlich des Brandschutzes sind ebenfalls durch das LRA einzufordern und zu prüfen. Dem Antrag lag kein Brandschutzgutachten bei.

Die Nachbarunterschriften wurden nur teilweise erteilt. Die Eigentümerin der Flurnummer 1802/1 konnte durch den Bauherrn gemäß beigefügtem Schreiben nicht kontaktiert werden.

Das Bauamt empfiehlt dem Bauausschuss dem Bauvorhaben unter der Voraussetzung der weiteren Prüfung des Immissions- und Brandschutzes durch das LRA Ansbach sowie unter Vorbehalt der B-Plan-Änderung zuzustimmen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag des Bauherrn auf den Einbau eines Heizhauses in eine bestehende Kaltlagerhalle, Opfenrieder Straße 12+14, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 1760 und 1802, zu.

Die Gemeindliche Stellungnahme wird zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet. Der Inhalt des vorgetragenen Sachverhalts ist bei der weiteren Prüfung des LRA Ansbach zu berücksichtigen.