
BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0105

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	25.02.2021	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bauantrag zur Errichtung eines Unterkunftgebäudes mit Sanitäranlagen und Kantine im Außenbereich auf dem Grundstück Gemarkung Ollheim, Flur 9, Flurstück 77, Dr.-Josef-Ströder-Str.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss lehnt den Bauantrag zur Errichtung eines Unterkunftgebäudes mit Sanitäranlagen und Kantine auf dem Grundstück Gemarkung Ollheim, Flur 9, Flurstück 77, Dr.-Josef-Ströder-Str., ab. Gegenwärtig ist die Erschließung (hier Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung) für das genannte Vorhaben nicht gesichert und bedarf konkreter Untersuchungen und Nachweise von Seiten des Antragstellers.

Der Antragsteller wird gebeten, außerdem eine aktuelle Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vorzulegen, so dass die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens nach § 35 BauGB abgeschlossen werden kann.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird derzeit nicht erteilt.

Sachverhalt:

Im eingereichten Bauantrag ist dargestellt, dass zukünftig insgesamt 10 Festangestellte und 350 Saisonkräfte auf dem Betriebsgelände des Obstbetriebes beschäftigt sein sollen. Der Antragssteller beabsichtigt auf seiner Hofanlage ein Unterkunftgebäude mit Sanitäranlagen und Kantine für die Saisonkräfte zu errichten. Dafür sollen 4 Planen-Gewächshäuser à 45 m x 9 m (L x B) östlich einer bestehenden Halle, die am „Am Lindenweg“ gelegen ist, abgebaut werden. Die Maße des Gebäudes soll 33 m x 19,58 m x 7,02 m (L x B x H) betragen. Die Nettogrundfläche beträgt 1303,15 m², der Bruttorauminhalt 5594,89 m³. In der Mitte des Gebäudes soll eine Lichtkuppel eingebaut werden; dort erreicht das Gebäude eine Höhe von 8,72 m. Umgeben wird es mit einem 2 m breiten (befestigten) Umlauf. Geplant sind zwei

Geschosse, wobei das Erdgeschoss (EG) arbeitsorganisatorischen Zwecken und der sanitären Versorgung dient und das Obergeschoss (OG), das über Außentreppe zugänglich ist, als Unterkunft für die 350 Saisonmitarbeiter. Im OG sind 64 Betten geplant, die sich in 20 Doppelzimmer und in sechs 4er Zimmer aufteilen. Eine Art Essenssaal befindet sich unter der Lichtkuppel und trennt das OG in zwei Hälften. In diesem Saal sind auch Kochstellen vorgesehen. Es befinden sich 3 WC und ein Urinal im OG. Im UG befinden sich die Sanitäranlagen mit 18 WC und 8 Urinale, sowie 24 Duschen. Weiterhin sind ein Erste Hilfe Raum, Hauswirtschaftsraum, Bügelraum, Aufenthaltsraum für 50 Personen, Lager für die Küche, eine Küche, Spülküche, Umkleide für das Personal, ein WC für das Personal, und ein Raum für die Medienübergabe geplant.

Sowohl die Schmutz- als auch die Niederschlagswasserbeseitigung für das Vorhaben ist nicht gesichert.

Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung aus 2013 befinden sich auf dem Gelände bereits 105 Unterkunftscontainer sowie Sanitärcontainer mit 14 Duschplätzen, 10 Toiletten und 4 Urinalen. Die Auslegung der Pumpstation für das Abwasser wurde 2005 auf 150 Mitarbeiter ausgelegt. Dennoch treten jedes Jahr im Mai (=einsetzende Tätigkeit der Saisonmitarbeiter mit Häufung zum Sommer hin) Hochwasseralarme auf. Das heißt, dass im vorgelagerten Kanal und in der Pumpstation selbst ein Einstau erfolgt, da die Leistung der Pumpe nicht ausreichend ist. Durch das Installieren neuer zusätzlicher Sanitäranlagen und durch eine deutlich höhere Anzahl an Saisonmitarbeitern wird es zu einer wesentlichen Erhöhung der Schmutzwassermenge kommen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unklar. Durch eine Ortsbegehung im März 2020 durch das Tiefbauamt der Gemeinde Swisttal wurde bekannt, dass bei vollen Speicherbecken das Niederschlagswasser eines Teils von Dachflächen über die Hoffläche einem Tiefpunkt mit Rinnenlauf abgeleitet werden. Dieser Rinnenablauf dient auch der Entwässerung des dortigen Waschplatzes und ist an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Nach Angaben des Antragsstellers versickert das anfallende Oberflächenwasser der Hoffläche über zwei vorhandene Hofabläufe in einer Rigole. Aufgrund der Höhenunterschiede des betroffenen Geländes ist jedoch erkennbar, dass das Niederschlagswasser an der Oberfläche den Hofabläufen nicht zufließen kann, sondern dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird. Durch diese massive Einleitung des Niederschlagswassers in den Schmutzkanal entstehen die erheblichen Probleme mit Rückstau, Fehlermeldungen sowie erhöhten Verschleiß des Schmutzwasserpumpwerkes.

Dem Antragssteller wurden ausführliche Informationen hinsichtlich der vorgenannten Erschließungsproblematiken schriftlich mit der Aufforderung übermittelt, etwaige Prüfungen durchzuführen und Nachweise zu erbringen. Da die Beurteilung nach § 35 BauGB derzeit nicht abgeschlossen werden kann und das Vorhaben entsprechende Auswirkungen auf den Wohnweiler Mömerzheim hat, wird der Bauantrag dem Ausschuss zur vorläufigen Entscheidung vorgelegt.