



Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 26.06.2025

Vorlage Nr.: 2025-031

TOP: 6.3

Status: Öffentlich

Nutzungsänderung von Industriegebäude für Motorenprüfung in Gewächshaus, Kappelweg 19, Flst 466/1

I. Sachverhalt

Die Bauherrschaft beabsichtigt ein bestehendes Gebäude im Gewerbegebiet Kappelfeld für den Anbau von speziellen Pflanzen (Cannabis und/oder Chili-Pflanzen) umzunutzen. Eine kleine Kfz-Werkstatt soll in einem Gebäudeteil verbleiben und eine Hausmeisterwohnung, welche auch das Verwaltungsbüro der Grundstückseigentümer enthält, integriert werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Kappelfeld**“.

Gegen den Bebauungsplan liegen folgende Verstöße vor:

1. Die Nutzung durch Vereine ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Der als Gewächshaus betriebene Gebäudeteil, welcher den Großteil der zukünftigen Nutzfläche im Gebäude ausmacht, soll in Teilen durch Vereine und in Teilen durch eine Firma gewerblich betrieben werden. Es handelt sich hierbei um die Kultivierung von Pflanzenarten wie Blumen, Obst, Gemüse und Zierpflanzen, mit dem Schwerpunkt auf den Anbau von Cannabis und Nutzhanf, sowie auf deren Verarbeitung und Vermarktung der produzierten Produkte. In diesem Bereich sind keine Dauerarbeitsplätze vorgesehen. Es handelt sich nur um einzelne Pflanz- und Pflegemaßnahmen, Ernte und Verpackung. Des Weiteren sollen entsprechende Maschinen und Geräte für den Pflanzenanbau vertrieben werden.
2. Die Herstellung einer Wohnung im festgesetzten Gewerbegebiet ist nur ausnahmsweise für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal zulässig. Ob die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Wohnung soll vom Grundstückseigentümer bezogen werden, welchem auch das angrenzende Grundstück so wie der darauf befindliche Betrieb gehört. In der Wohnung selbst sind Büroräume für die Verwaltungstätigkeiten der Mieter sowie dem eigenen Betrieb des Grundstückseigentümers vorgesehen.

Die Kreisbaumeisterstelle bittet die Gemeinde über die Befreiungsanträge und das erforderliche Einvernehmen zu beraten.

Aus Sicht der Verwaltung reichen die eingereichten Unterlagen nicht aus, um den Antrag abschließend beurteilen zu können. Der Projektleiter wurde daher gebeten, das Vorhaben in der Sitzung vorzustellen, was er zugesagt hat.

II. Beschlussvorschlag

Wird in der Sitzung formuliert.

III. Anlagen

- Grundrisse Unter- und Obergeschoss