

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **„Stuhlkontor II – Peitzer Straße 16“ in 03185 Heinersbrück**

Der Eigentümer und Nutzer des Baugrundstückes - Peitzer Straße 16 in 03185 Heinersbrück – Herr Martin Gründer i.V. der Fa. ERIDES GmbH, möchte aufgrund von weiteren auf dem Grundstück noch geplanten Baumaßnahmen hiermit einen Antrag auf Befreiung von einer Festsetzung des o.g. vorhandenbezogenen Bebauungsplanes beantragen.

Was ist geplant?

Geplant ist die Errichtung von drei baugleichen Tinyhäusern mit folgenden Abmessungen:



- **Länge:** ca. 6,0 m
- **Breite:** ca. 4,0 m
- **Höhe:** ca. 3,20 m

Die geplante, genaue Lage dieser Gebäude auf dem Baugrundstück, im Bereich des festgesetzten Baufeldes GE3, kann auch nochmals dem beigefügten Lageplanausschnitt, erstellt auf der Grundlage von früheren Bauantragsverfahren auf dem Baugrundstück, entnommen werden.

Warum werden diese Gebäude mit dem Nutzen „Wohnen“ benötigt?

Die Tinyhäuser sollen der Unterbringung der Mitarbeiter des Bauherrn dienen und sind nicht fest verbaut. Als Möbelfabrik verzeichnen die Fa. ERIDES GmbH seit Jahren eine stetig steigende Nachfrage nach den eigens hergestellten Produkten. Um die Lieferfähigkeit auch künftig sicherzustellen und den wachsenden Auftragsbestand bewältigen zu können, ist die ERIDES GmbH weiterhin auf qualifizierte Fachkräfte angewiesen. Trotz intensiver Bemühungen wird es immer schwieriger, diese geeignete Mitarbeiter für die Produktion, aus der Region zu gewinnen.

Aus diesem Grund werden zunehmend Fachkräfte aus Polen (3 Mitarbeiter aus Polen sind bereits beschäftigt), insbesondere im Bereich der Möbelfertigung und Polsterei, beschäftigt. Für diese Mitarbeiter sollen in unmittelbarer Nähe des Betriebes angemessene Wohnmöglichkeit geschaffen werden, da das Interesse bei der Fa. ERIDES GmbH zu arbeiten, bis zu einem Umkreis mit 3 - Autostunden Entfernung, recht groß ist. Die kurzen Wege zwischen dem möglichen Wohnort auf dem Betriebsgrundstück und dem Arbeitsplatz erleichtern die Arbeitsorganisation, stärken die Mitarbeiterbindung und tragen dazu bei, den Produktionsstandort langfristig zu sichern.

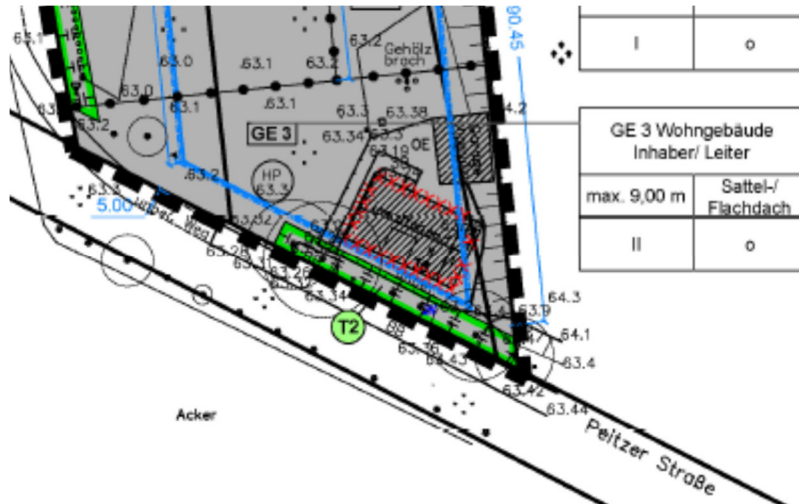
Warum benötigt ERIDES mehr Mitarbeiter?

Dieses Vorhaben steht im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Produktion in der Hauptstraße 34B in Heinersbrück für das Jahr 2027 mithilfe des JTF Förderprogramms. Dort soll ein zusätzlicher Bauantrag für den Neubau einer Lagerhalle in der Größe von 375 m² (25x15m) gestellt werden, um die gestiegene Nachfrage nach den Produkten der ERIDES GmbH auch zukünftig befriedigen zu können. Mehr Halbzeugnisse zur finalen Herstellung der Produktion sowie viele Fertigwaren sollen sodann in diesem neuen Hallengebäude zukünftig gelagert werden.

Wovon / Warum soll befreit werden ?

Das Planungsrecht auf dem Baugrundstück der Fa. ERIDES GmbH in Heinersbrück, Peitzer Straße 16 wird durch den vorliegenden, rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stuhlkantor II – Peitzer Straße 16“ geregelt und sichergestellt.

Der geplante Baubereich für die drei neu zu errichtenden Tinyhäuser liegt im Bereich der festgesetzten Teilfläche GE3 (gewerbliche Nutzung für Wohngebäude Inhaber / Leiter)



Die Art der Nutzung auf dem Baugrundstück bzw. im geplanten Baubereich / Baufeld ist durch die Festsetzung „GE3“ generell als gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Die zuvor beschriebenen, zusätzliche Wohnnutzung in GE3 ist lt. dieser Festsetzung planungsrechtlich und auch lt. § 8 BauNVO nur als ausnahmsweise Nutzung / Errichtung von Wohnungen für Inhaber und Leiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, möglich.

Im Vorfeld der geplanten weiteren Baubeantragung soll nun die **Befreiung von dieser eingeschränkten Nutzungsfestsetzung**, für die o.g. Baumaßnahme und die damit verbundene, erweiterte Wohnmöglichkeit auf dem Baugrundstück, durch den Eigentümer und Bauherren beantragt werden.

Nachbarschaftsrechtliche Belange sind aus Sicht des Entwurfsverfassers nicht berührt bzw. negativ beeinflusst, da der betreffende Grundstücksbereich sodann in südlicher Richtung an den freien Landschaftsraum angrenzt und in nördlicher und westlicher Richtung von den betriebseigenen Gebäuden (Büro- und Verwaltungsgebäude und Lager- und Versandhallen) umbaut ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch das geplante ergänzende Bauvorhaben bzw. ergänzende Nutzung aus Sicht des Entwurfsverfassers nicht verändert bzw. berührt und ist städtebaulich vertretbar und vereinbar mit einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Andere öffentlich – rechtliche Belange werden ebenfalls aus Sicht des Entwurfsverfassers nicht negativ beeinflusst.

Das dazu erforderliche gemeindliche Einvernehmen zur o.g. Befreiung wird dazu sodann hiermit nochmals ausdrücklich durch den Bauherren / Eigentümer beantragt.

Aufgestellt:



Bestätigt:



Dipl.-Ing. P. Stefani – Entwurfsverfasser

i.V. M. Gründer – GF ERIDES GmbH - Bauherr