

Vorlage Nr.: 2-BV/034/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.03.2019
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Nutzungsänderungen und Einbau einer Hausmeisterwohnung und Studentenzimmern in der Dieselstraße 5, Fl.Nr. 1772/6

Beratungsfolge:

Datum Gremium

28.03.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt Nutzungsänderungen, den Einbau einer Hausmeisterwohnung und den Errichtung von Studentenzimmern in der Dieselstraße 5, Fl.Nr. 1772/6.

Bei einer Ortseinsicht mit dem Landratsamt München am 21.11.2018 wurde festgestellt, dass die Nutzungen in allen Geschossen des Gebäudes nicht mehr dem genehmigten Stand entsprechen. So sind beispielsweise anstelle der Lagernutzungen Büroeinheiten oder Werkstätten errichtet worden. Auch wurde im 1. OG eine Studenten-WG mit 6 Zimmern eingerichtet. Zudem ist im Dachgeschoss eine Hausmeisterwohnung eingebaut worden. Eine Liste der ggü. dem Bestand geänderten Nutzungen wurde bisher noch nicht eingereicht. Auch der Stellplatznachweis für die neuen Nutzungen nach GaStellV (laut BPlan Berechnungsgrundlage) fehlt. Zudem wurden kein Freiflächenplan und keine Befreiungsanträge eingereicht. Die Wohnnutzungen wurden inzwischen vor allem wegen Brandschutzmängeln untersagt. Um den zweiten Rettungsweg für die Hausmeisterwohnung zu gewährleisten, ist eine Notleiter von der Dachterrasse auf das Dach des darunterliegenden Geschosses geplant.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119 Teil C „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter können Ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zusätzlich sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Ein Nachweis hierzu ist mit dem Bauantrag einzureichen. Weiter Festsetzungen können aufgrund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden.

Es wird eine Befreiung von der Art der Nutzung wegen des Einbaus der Studenten-WG, sowie eine Ausnahme wegen des Einbaus der Hausmeisterwohnung benötigt.

Der Befreiung von der Art der Nutzung kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Hier würden aus Verwaltungssicht die Grundzüge der Planung berührt. Zudem geht aus dem Ausnahmetatbestand für Betriebsleiterwohnungen hervor, dass eine Wohnnutzung in Gewerbegebieten nur in bestimmten Fällen zugelassen werden kann.

Der Ausnahme zum Einbau der Hausmeisterwohnung kann aus Verwaltungssicht vorbehaltlich der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbedingungen zugestimmt werden. Die Wohnung ist der Gewerbenutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Einvernehmen zum Antrag nicht erteilt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderungen und Einbau einer Hausmeisterwohnung und Studentenzimmern in der Dieselstraße 5, Fl.Nr. 1772/6 nicht zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Art der Nutzung für die Studenten-WG wird nicht erteilt. Das Einvernehmen zur Ausnahme bzgl. der Hausmeisterwohnung wird erteilt, wenn die Brand- und Schallschutzbedingung erfüllt sind.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Grundriss DG