

Vorlage Nr.: 2-BV/115/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 18.02.2020
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Nutzungsänderungen und Ertüchtigung des Brandschutzes in der Gutenbergstr. 27, Fl.Nr. 1231/16

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
04.03.2020	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt Nutzungsänderungen und die Ertüchtigung des Brandschutzes in der Gutenbergstr. 27, Fl.Nr. 1231/16.

Die Änderungen finden ausschließlich innenliegend statt. So werden in den Werkstattflächen Büros, Lagerflächen, Sanitäreanlagen und Besprechungsräume eingebaut. Im Obergeschoss werden die Büroräume zu einem Großraumbüro und einem Leitungsbüro zusammengefasst. Außerdem werden Personalräume hergestellt. In diesem Zuge werden auch der Brandschutz im gesamten Gebäude, sowie der Brandschutznachweis auf den aktuellen Stand gebracht. Die neuen Nutzungen lösen einen zusätzlichen Stellplatzbedarf von 5 PKW- und 24 Fahrradstellplätzen aus. Diese sollen auf dem im Eigentum des Antragstellers befindlichen Nachbargrundstück nachgewiesen werden. Dabei sollen die KFZ-Stellplätze parallel zum vorhandenen Grünstreifen mit einer Breite von 2 m und einer Länge von 6,25 m errichtet werden. Die Fahrradstellplätze sind westlich des Neubaus geplant. Ein Nachweis über die dingliche Sicherung der Stellplätze liegt nicht vor.

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119 Teil C „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt auf dem Nachbargrundstück einen 10 m breiten Grünstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze, sowie einen Bauraum fest. Weitere Festsetzungen bleiben aufgrund des Bestandsschutzes unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Errichtung der Fahrradstellplätze im Grünstreifen und außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Befreiung nicht zugestimmt werden. In der Sitzung vom 25.07.2017 wurde über den Neubau auf dem Nachbargrundstück beraten. Das Einvernehmen zur Errichtung des Gebäudes im Grünstreifen wurde nur erteilt, da der Bestand bereits innerhalb des Grünstreifens errichtet wurde und bei einer künftigen Bebauung der Grünflächenanteil von 25 % auf dem Grundstück eingehalten werden kann. Nun sollen weitere im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen überbaut werden. Dies führt dazu, dass ein Vergleichsfall für die umliegende Bebauung geschaffen werden würde. Die Ablehnung würde auch keine ungewollte Härte darstellen, da der Bauherr über genügend Fläche verfügt um die Stellplätze nachzuweisen. Daher sollten die Fahrradstellplätze aus Sicht der Verwaltung auf einer bereits versiegelten Fläche innerhalb des Bauraums verschoben werden.

Die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück können nur angerechnet werden, wenn eine dingliche Sicherung dieser ins Grundbuch eingetragen wird. Ein entsprechender Nachweis ist nachzureichen.

Aus Verwaltungssicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn die Fahrradstellplätze verschoben werden und die Stellplätze dinglich gesichert werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderungen und Ertüchtigung des Brandschutzes in der Gutenbergstr. 27, Fl.Nr. 1231/16 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung bzgl. der Errichtung der Fahrradstellplätze im Grünstreifen und außerhalb des Bauraums wird nicht erteilt. Der Nachweis über die dingliche Sicherung für die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück ist nachzureichen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Übersichtsplan