

Vorlage Nr.: 2-BV/137/2020  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 04.06.2020  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**Antrag auf Änderung und Erfassung der Nutzungen in den Gewerbehallen, sowie auf Änderung der Freiflächen in der Daimlerstr. 10, Fl.Nr. 1241/3**

---

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
16.06.2020	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt die Änderung und Erfassung der Nutzungen in den Gewerbehallen, sowie die Änderung der Freiflächen in der Daimlerstr. 10, Fl.Nr. 1241/3. In einer Baukontrolle vom Landratsamt wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück die Gebäude entgegen der bestehenden Baugenehmigung betrieben werden. Auch wurde der Brandschutz in den Gebäude bemängelt. So wurde der vorliegende Antrag nötig.

Geplant ist, dass die Nutzung im Rückgebäude wieder entsprechend der Genehmigung (Beherbergungsbetrieb im OG, Werkstatt im EG) ausgeführt wird. Hier wurden die Zimmer in der Vergangenheit teilweise langfristig an Arbeiter und Obdachlose vermietet. Eine Wohnnutzung über eine Betriebsleiterwohnung hinaus ist im Gewerbegebiet unzulässig. Für die Nutzung als Beherbergungsbetrieb muss ein zusätzlicher Fluchtweg errichtet werden. Dieser soll über eine Außentreppe an der Ostfassade des Rückgebäudes erfolgen. Im Vordergebäude soll die Nutzung intensiviert und teilweise geändert werden. So will der aktuelle Betreiber (eine Firma zur Verbringung von Neu- und Gebrauchtwagen, sowie für Wartung der Transportfahrzeuge) eine Autowaschanlage im EG des westlichen Gebäudeteils unterbringen. Die Sozialräume, sowie Aufenthaltsräume für die Ruhezeit der LKW-Fahrer befinden sich im OG. Hier sollen auch 6 Betten zur Verfügung gestellt werden. Zudem soll ein Bistro für die Frühstücks- und Mittagsversorgung der umliegenden Firmen (hauptsächlich Laufkundschaft) eingebaut werden. Im östlichen Hallenbereich ist eine Firma zur technischen Fahrzeugüberwachung untergebracht, welche verschiedene Prüfstände für KFZ im Erdgeschoss, sowie Büro- und Sozialräume im OG beinhaltet. Auch im östlichen Hallenbereich untergebracht ist eine Kfz-Werkstatt eines Autohauses, mit einem Verwaltungs- und Sozialtrakt im OG.

Durch den notwendigen Anbau der Fluchttreppe und anderen Änderungen im Betriebsablauf auf dem Grundstück sind Änderungen in den Freiflächen nötig. So müssen die Stellplätze, die sich aktuell im Bereich der Fluchttreppe am Rückgebäude befinden versetzt werden. Zudem soll eine zusätzliche Zufahrt entstehen, damit der Betriebsablauf auf dem Grundstück verbessert werden kann. Auch müssen nun Fahrradstellplätze ausgewiesen werden, was bisher nicht der Fall war. Zur Kompensation der Maßnahmen plant der Bauherr eine Aufweitung der bestehenden Grünflächen, sowie die Pflanzung von 25 standortgerechten Hölzern (Platanen). Die Stellplätze im südlichen und östlichen Bereich werden durch Grünstreifen gegliedert, in welche Bäume gepflanzt werden. Die Berechnungen der GRZ und des Grünflächenanteils fehlen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119 Teil D „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt Baugrenzen, eine GRZ mit Nebenanlagen von max. 0,75, ein Grünflächenanteil von 25 % auf dem Grundstück, Grünstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer Breite von mind. 4 m, sowie die Gliederung von Stellplätzen (nach jedem 4. Stellplatz mit einem 2,5 m breiten Grünstreifen mit Baum und Strauchpflanzungen. Der Bebauungsplan sieht ferner Ausnahmen bzgl. der Festsetzungen zur GRZ, zum Mindestanteil an Grünfläche und zu den Grünstreifen vor, wenn wesentliche Teile des Bestands erhalten bleiben und die Einhaltung der Festsetzungen eine ungewollte Härte bedeuten würde. Weitere Festsetzungen bleiben aufgrund des Bestandsschutzes unberührt.

Es werden Befreiungen bzgl. der Unterschreitung der Mindestbreite der Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und den Überschreitungen des Bauraums durch die Stellplätze 20,21,22,23,32,33 im Süden, sowie 1-3 im Osten benötigt. Zudem sind Ausnahmen bzgl. der Unterschreitung der Mindestbreite für die Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen, der Überschreitung der GRZ und der Unterschreitung des Grünflächenanteils notwendig.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Ausnahmen und Befreiungen zugestimmt werden. Durch die geplanten Maßnahmen findet eine Aufwertung des Grundstücks statt. Alle Flächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Fahrgassen benötigt werden, werden nun begrünt. Hierdurch verringert sich die im Bestand überschrittene GRZ. Der im Bestand unterschrittene Grünflächenanteil am Grundstück wird erhöht. Bei den Baum- und Strauchpflanzungen sollte jedoch die Grünordnung beachtet werden. Die Stellplatzüberschreitungen wurden teilweise schon einmal im Bestand genehmigt (Stellplätze Ost). Die Stellplätze wurden jedoch teilweise anders strukturiert. Die Ablehnung der Befreiungen und Ausnahmen würde aus Sicht der Verwaltung eine ungewollte Härte bedeuten.

Für die beiden Hauptgebäude sind insgesamt 49 KFZ- und 17 Fahrradstellplätze notwendig. Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Für die Aufenthaltsräume für die LKW-Fahrer sind 6 Betten eingeplant. Hierfür hat der Bauherr den Ansatz eines Arbeiterwohnheims hergenommen. Eine Wohnnutzung ist jedoch nur für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal zulässig. Eine Wohnnutzung für die LKW-Fahrer ist ausgeschlossen. Der Stellplatznachweis ist dahingehend anzupassen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Änderung und Erfassung der Nutzungen in den Gewerbehallen, sowie auf Änderung der Freiflächen in der Daimlerstr. 10, Fl.Nr. 1241/3 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen der Stellplätze und der Unterschreitung der Mindestbreite der Stellplatzgliederung wird erteilt. Den Ausnahmen bzgl. der Unterschreitung der Mindestbreite der Grünstreifen an den Grenzen, der Überschreitung der GRZ und der Unterschreitung des Mindestgrünanteils wird zugestimmt. Die Stellplatzberechnung ist anzupassen. Die Berechnungen der GRZ und des Grünflächenanteils sind nachzureichen.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- |          |                     |
|----------|---------------------|
| Anlage 1 | Lageplan            |
| Anlage 2 | BPlan               |
| Anlage 3 | Freiflächenplan     |
| Anlage 4 | Freiflächenplan alt |