

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/633/2020											
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung										
TOP: 2.1 Nutzungsänderung zur Umnutzung von den Räumen "Abwasser & Technik" im UG zu Werkstatt & Lagerräumen Aulendorf, Spitalweg 37, Flst. Nr. 1707/15													
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren eine Nutzungsänderung von den Räumen "Abwasser & Technik" im UG zu „Werkstatt & Lagerräumen“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 1707/15 Spitalweg 37 in Aulendorf.</p> <p>Der Eigentümer hat das bisherige Hauptgewerbe (Leiterplattentechnik) zwischenzeitlich abgemeldet. Im Gebäude sind derzeit noch weitere gewerbliche Nutzungen als Lagerräume eingerichtet. Die nun beantragte Umnutzung umfaßt folgende Nutzflächen, Werkstatt: 47,50 m², Lager: 47,50 m², Büro: 12,00 m².</p> <p>Das oben genannte Grundstück weist nach Südosten eine rund 900 m² große Grünfläche auf. Auf den Freiflächen des Grundstücks findet ein gewerblicher Autohandel statt. Der Autohandel wurde bereits zum 01.08.2019 beim Gewerbeamt angemeldet. Die Kraftfahrzeuge welche gehandelt werden, stehen auf befestigten Flächen wie Zufahrt/Stellplätze aber auch auf der Grünfläche. Aus diesem Grund wurden von der Baurechtsbehörde mit Schreiben vom 24.09.2020 Unterlagen zur genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung angefordert.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Achberg 1 vom 24.01.1984 Rechtsgrundlage: §30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 03.11.2020</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Achberg 1. Das Flurstück 1707/15 ist als Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Festsetzungen des Bebauungsplans</p> <table border="1"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Gewerbegebiet GE</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Vollgeschosse</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl GRZ</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Geschoßflächenzahl GFZ</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Bauweise offen</td> <td>Gebäuelänge bis 50 m</td> </tr> </table> <p>Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen zulässig. Die beantragte Nutzungsänderung zu Werkstatt, Lagerräumen und Kfz-Handel kann als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb eingestuft werden. Nach der Art der baulichen Nutzung ist das beantragte Vorhaben demnach zulässig.</p> <p>Stellplätze Gemäß den Unterlagen werden 5 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 1707/15 vorgesehen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde geprüft.</p>				Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE	Anzahl der Vollgeschosse	II	Grundflächenzahl GRZ	0,4	Geschoßflächenzahl GFZ	0,8	Bauweise offen	Gebäuelänge bis 50 m
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE												
Anzahl der Vollgeschosse	II												
Grundflächenzahl GRZ	0,4												
Geschoßflächenzahl GFZ	0,8												
Bauweise offen	Gebäuelänge bis 50 m												

Baugrenze

Im vorliegenden Lageplan sind die Stellflächen für die zu verkaufenden Kfz dargestellt. Die Stellfläche liegt teilweise in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans.

Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde sind die genannten Stellplätze dem Kfz-Handel und somit der beantragten Nutzungsänderung zugeordnet. Es handelt sich nicht um Stellplätze, welche dem vorhandenen Hauptgebäude zugeordnet sind. Für die Errichtung der Stellplätze zur gewerblichen Nutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Eine Verschiebung der Stellplätze in die überbaubare Grundstücksfläche würde mehr Bodenversiegelung in Form von Zufahrtsflächen erfordern. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Errichtung der Stellplätze zur gewerblichen Nutzung, in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Grundriss UG, Angaben zu gewerblichen Anlagen

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020