

Sitzungsvorlage Nr. 1786/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	26.03.2019	öffentlich

Bauvoranfrage: Teilaufstockung des Betriebsgebäudes, Max-Eyth-Weg 8 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Teilaufstockung des Betriebsgebäudes zur Nutzung als Monteurwohnungen bzw. Kurzzeitvermietungen wird in Aussicht gestellt.
2. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.
3. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Berechnung nach DIN 1986-100 einzureichen.

Sachverhalt

Geplant ist, das Betriebsgebäude auf dem Grundstück Max-Eyth-Weg 8 im nordöstlichen Bereich einschließlich der bestehenden Garage aufzustocken sowie einen Außentreppeaufgang anzubringen.

Nach § 57 der Landesbauordnung kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid).

Folgende Punkte sollen im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt werden:

- Ist der Treppenaufgang und Eingangsbereich an der Grenze zulässig?
- Ist die Nutzung als Monteurwohnungen bzw. Kurzzeitvermietungen in diesem Gebiet zulässig?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderung III Mühle-Heuweg Bereich Daimlerstraße“ aus dem Jahr 2000 sowie des Bebauungsplanes „Änderung Mühle-Heuweg Bereich Daimlerstraße“ aus dem Jahr 1988.

Der Bebauungsplan „Änderung III Mühle-Heuweg Bereich Daimlerstraße“ weist für das Flurstück 1795/3, Max-Eyth-Weg 8 ein beschränktes Gewerbegebiet (GEb3) aus. Danach sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art zulässig.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die geplante Teilaufstockung des Betriebsgebäudes soll dem Kurzzeitwohnen (z.B. für Monteure) dienen. Es ist beabsichtigt hierfür 3 Studios/Appartements in dem geplanten Gebäudeteil einzurichten. Der Aufgang zu den Appartements ist über eine Außentreppe vorgesehen.

Da das für den Planbereich ausgewiesene beschränkte Gewerbegebiet Wohnen nur Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässt, ist für das Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Bereits im Jahr 2004 wurde für das Gebäude Max-Eyth-Weg 8 eine Nutzungsänderung für die ursprünglichen Werkstatträume in eine Vesperstube/Getränkeausschank beantragt und vom Landratsamt 28.10.2004 genehmigt. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Gastronomie- /Hotelbetriebe zulässig. Die Einrichtung von Appartements für Kurzzeitwohnen kann mit den Anforderungen an einen Hotel-/Pensionsbetrieb verglichen werden, weshalb aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung für diese Art von Wohnen zugelassen werden kann.

Das geplante Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Mit der Außentreppe wird jedoch der erforderliche Grenzabstand von 2,50 zum angrenzenden gemeindeeigenen Grundstück 1796 (Daimlerstraße 7, Bauhof) nicht eingehalten. Sofern hierfür keine Befreiung erteilt werden kann, ist entsprechend umzuplanen.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Zur Beurteilung der Erschließung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Berechnung nach DIN 1986-100 einzureichen.

Anlage/n:
1 Lageplan, 2 Ansichten