

Sitzungsvorlage

Nummer: 010/2017
Bearbeiter: Herr Krötz
TOP: 1.2 ö

Technischer Ausschuss

Sitzung am 16.01.2017 öffentlich

Bausachen

Neubau einer Autolackiererei mit Karosseriewerkstatt, Büro und Betriebswohnung, Kirchheimer Straße 207, Flst. 7422/1

Anlage1: Baugesuch

I. Antrag

Dem Vorhaben wird das Einvernehmen erteilt.

II. Begründung

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

30 BauGB § 33 BauGB § 34 BauGB § 35 BauGB

Bebauungsplan: "Untere Straßenäcker II"

Befreiung erforderlich ja nein
Ausnahme erforderlich ja nein

Art der Befreiung:

- Überschreitung der GRZ

Art der Ausnahme:

- Betriebswohnung im Gewerbegebiet

Auf dem Grundstück Kirchheimer Straße 207 ist der Neubau einer Autolackiererei mit Karosseriewerkstatt geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Untere Straßenäcker II".

Für das geplante Vorhaben soll die GRZ (0,8) überschritten werden, um genügend Stellplätze und Verkehrsflächen herstellen zu können. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürften 2.000 m² auf dem Grundstück überbaut werden. Im Baugesuch wurde eine Befreiung für die Überschreitung um 244 m² (= 12,2 %) beantragt. Die Stellplätze und Verkehrsflächen sollen als Rasenpflaster ausgeführt werden, um eine gewisse Kompensation zu ermöglichen.

Die Errichtung einer Betriebswohnung im Gewerbegebiet stellt nach § 8 BauNVO eine Ausnahme dar („Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“). Die Fläche ist dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet. Benutzt werden dürfte die geplante Wohnung nur von den genannten Personen. Im Gewerbegebiet bestehen bereits jetzt einige Betriebswohnungen, die meist von den Betriebsinhabern genutzt werden.

Eine eventuell benötigte Immissionsschutzrechtliche Genehmigung muss von der Bauherrschaft beim Baurechtsamt / Gewerbeaufsichtsamt beantragt werden.

Aufgrund der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen sowie des plausiblen Wunschs einer Betriebswohnung wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	16.01.2017	1.2 ö	010/2017