



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0103)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	10.07.2023

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Teilnutzungsänderung im EG von Wohnen in Gewerbe (Büronutzung und Ausstellung) zzgl. Errichtung zweier Stellplätze sowie Erneuerung einer Einfriedung zum Lachenweg (Gartenseite) in Höhe von 2,0 m
Baugrundstück: Geierstr. 1, Flst.-Nr. 3299

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den beiden Anträgen auf Befreiung (Punkt 1 und 2) wird zugestimmt.

Die in den Planzeichnungen (Freiflächengestaltungsplan vom 27.06.2023) eingetragenen Bepflanzungen im Vorgarten sind dementsprechend vorzunehmen.

Sachverhalt:

Bauherren: Geibel Galina und Anatoli, Brühl

Die Bauherren beabsichtigen in einem nachträglichen Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren die Teilnutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe im Erdgeschoss (Büro: 11,46 m², Showroom: 12,0 m², Besprechung: 9,52 m², Flur und WC) zzgl. der Errichtung zweier Stellplätze zur Umnutzung (im Vorgarten) sowie die Errichtung einer Einfriedung zum Lachenweg (Gartenseite) in Höhe von 2,0 m auf dem Baugrundstück Geierstr. 1, Flst.Nr. 3299. Die Firma Geibel ist bereits mit insgesamt 3 Gewerben im Gewerbepark „Schütte-Lanz“, An den Werften 7 ansässig.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwetzingerweg Äcker“ vom 20.02.1970 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Mit dem Bauantrag werden folgende **Anträge auf Befreiung** gestellt:

1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans – Vorgarten (nicht überbaubare Grundstücksflächen) mit 2 Kfz-Stellplätzen

Die Überbauung von Vorgärten mit Kfz-Stellplätzen finden wir bereits mehrfach vor. Die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen auf den Grundstücken ist grundsätzlich gut zu heißen. Das Ordnungsamt hat in diesem Zusammenhang die Zustimmung bzw. Sondernutzungserlaubnis zu den Stellplätzen (weitere Grundstückszufahrten) ausgesprochen. Die in der Planzeichnung

(Freiflächengestaltungsplan vom 27.06.2023) eingetragenen Bepflanzungen im Vorgarten sind dementsprechend vorzunehmen.

2. Befreiung von der Einfriedungshöhe zum Lachenweg (Gartenseite) in Höhe von 2,0 m (nach dem B-Plan ist hier nur eine Höhe von 1,25 m zugelassen)

Der Lachenweg ist ein stark frequentierter Wanderweg, der an den Garten angrenzt. Eine Befreiung kann demnach in Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 4 Kfz-Stellplätze nachgewiesen (je 2 für Wohnen und Gewerbe).

Bisher und neu:

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 03.04.2023 erstmalig behandelt. Dabei wurde das gemeindliche Einvernehmen bis auf weiteres einstimmig versagt. In einer Vorortbesichtigung mit dem Bauherrn am Montag, den 08.05.2023 um 17.30 Uhr haben sich die Ausschussmitglieder ein genaueres Bild von dem Bauvorhaben für eine Beurteilung gemacht.

Nach dieser Vorortbesichtigung am 08.05.2023 in der Geierstraße 1 wurde im Anschluss in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt das gemeindliche Einvernehmen allerdings bis auf weiteres erneut nicht erteilt (§§ 30,31,36 BauGB). Es wurde in den Beschluss aufgenommen, dass ein Teilrückbau und eine Entsiegelung der sonstigen Flächen des Vorgartens, die nicht als Stellplätze für die Teilnutzungsänderung (Wohn- in Gewerberäume) angelegt und genutzt werden, in eine neue Planung aufzunehmen.

Die Bauherren haben an der öffentlichen Sitzung des ATU am 08.05.2023 teilgenommen und den Beschluss zur Kenntnis genommen. Nach Gesprächen mit der Planerin ist inzwischen ein geänderter Freiflächengestaltungsplan (Variante 2) bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. In dieser Überarbeitung ist ein Rückbau der Bodenpflasterung aufgenommen worden. Gleichzeitig wird deutlich die Parkmöglichkeit im öffentlichen Straßenraum für 3 Fahrzeuge dokumentiert. Dieser überarbeitete Freiflächengestaltungsplan ist allerdings seitens der Ausschussmitglieder noch nicht als genehmigungsfähig akzeptiert worden.

Nach einer Vorortbesichtigung am 26.06.2023 mit dem Bürgermeister ist ein weitreichender und neuer Freiflächengestaltungsplan (vom 27.06.2023) zur Bepflanzung des Vorgartens präsentiert worden. Danach wurden die drei Pflanzbeete jeweils vergrößert und zudem noch Fahrrad-Stellplätze rechts des Eingangsbereiches angeordnet. Im öffentlichen Straßenraum können somit nachweislich insgesamt sogar vier Kraftfahrzeuge Platz zum Parken finden.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung der Teilumnutzung und der beiden Befreiungen nun abschließend erneut zuzustimmen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss