

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Elmar Sauter	Az:	632.6
Vorlagen Nr.:	BAU/052/2016	Vorlage erstellt am:	13.07.2016
Gremium:	Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt	Sitzung am:	25.07.2016
		Status:	öffentlich

TOP 3

Bauvoranfrage für das Grundstück, Flst.Nr. 4063/4, Hauptstr. 2d

Anlage:

Übersichtsplan mit Orthobild
Fragenkatalog
Planunterlagen

Sachstand:

Der Antragsteller beabsichtigt den Kauf eines Grundstücks in der Hauptstraße. Zur Klärung baurechtlicher Fragen welche die jetzige und zukünftige Nutzung der Fläche betreffen hat der Antragsteller einen Fragenkatalog erarbeitet. Dabei handelt es sich sowohl um Fragen die nur die Baurechtsbehörde, die Gemeinde oder aber auch beide Seiten betreffen.

Zur besseren Übersicht hat die Verwaltung die Auflistung (siehe Anlage) aufgeteilt.

Das betreffende Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und bewertet sich somit nach § 34 BauGB. Dieser besagt dass sich ein Vorhaben nach Art, Maß und baulicher Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Das Grundstück grenzt an zwei Seiten an das Gewerbegebiet Am Hecklehamm an. Des Weiteren grenzt die Fläche an die Grundstücke Flst. Nr. 4063, 4063/1, 4063/5, welche überwiegend gewerblich genutzt werden. Die Nutzung Wohnen, findet in den angrenzenden Grundstücken nur in einem untergeordneten Umfang statt.

Fragen des Antragstellers sind nunmehr:

1. Ist es möglich die Einfahrt von der B36/Hauptstraße dahingehend zu verändern, dass diese rechtsseitig erweitert wird? D.h. können der Grünstreifen verkleinert bzw. der Baum entfernt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Einer Erweiterung der Zufahrt sollte zugestimmt werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Der Umfang der Erweiterung sollte jedoch mit einer Planung anhand von Schleppkurven nachgewiesen werden. Da es sich um eine Erweiterung der bestehenden Zufahrt handelt, sowie über eine weitere Zufahrt, ist der Kostenträger der Maßnahme der Antragsteller.

2. Können in diesem Zusammenhang auf der gegenüberliegenden Seite Hinweisschilder auf dem Grundstück der Gemeinde aufgestellt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Genehmigung zum Aufstellen von Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrs- und Grünbereichen gestaltet sich schwierig, da hierdurch Präzedenzfälle geschaffen werden. Seitens der Verwaltung wird die Erteilung als äußerst kritisch gesehen, zumal die Absicht besteht mehrere verschiedene Gewerbe anzusiedeln.

3. Können in diesem Zusammenhang auf der gegenüberliegenden Seite der B36/Hauptstraße Hinweisschilder auf dem Grundstück der Gemeinde aufgestellt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe hierzu Punkt 2 (Zufahrt Waschanlage/Tankstelle?)

4. Kann ein eigenes Firmenwerbeschild auf der rechten Seite (Einfahrt) auf dem Grundstück der Gemeinde aufgestellt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe hierzu Punkt 2

5. Kann ein eigenes Firmenwerbeschild auf der gegenüberliegenden Seite auf dem Grundstück der Gemeinde aufgestellt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe hierzu Punkt 2 (Zufahrt Tankstelle?)

6. Wir haben unseren Firmensitz (Elektroinstallationsbetrieb) in einem Teil des Wirtschaftsgebäudes, Flst.Nr. 4063/4. Ist es möglich, in der Erdgeschosebene insgesamt drei Gewerbeeinheiten in diesem Wirtschaftsgebäude zu etablieren?
Nettofläche ca. 390,8 qm.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegeben und die Nutzung der umliegenden Grundstücke ist durchweg gewerblich geprägt, teilweise mit großen gewerblichen Einheiten. Somit wird die gewerbliche Nutzung des gesamten Gebäudes als zulässig erachtet. Es kommt dabei auch nicht darauf an, wie viele Einheiten gebildet werden.

7. Ist es möglich, die Obergeschosebene des Wirtschaftsgebäudes zu Gewerbebezwecken auszubauen? Ist es möglich einen Teil der Obergeschosebene als Beherbergungsgewerbe wie z.B. als Appartementhotel mit Monteurzimmern auszubauen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung ist diese Nutzung zulässig, es muss jedoch sichergestellt werden, dass der Aufenthalt nur von begrenzter Dauer ist.

8. Neben dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Ecke Flst.Nr. 4063 und Flst.Nr. 5781) befinden sich Garagen. Ist es möglich, diese Garagen zu entfernen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rückbau von baulichen Anlagen ist zulässig.

9. Ist es möglich, stattdessen auf diesem Flächenabschnitt eine Halle (ca. 14x20 m) zu bauen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegeben und die Nutzung der umliegenden Grundstücke ist gewerblich geprägt, mit großen gewerblichen Einheiten. Sofern Anlagen teilweise zurückgebaut und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden steht einem Hallenneubau nichts entgegen. Die gewerbliche Nutzung muss natürlich gebietsverträglich sein.

10. Ist es möglich auf dem Flächenabschnitt links der vorhandenen Garagen eine Versickerungsanlage zur Entwässerung des Oberflächenwassers zu bauen?

Stellungnahmen der Verwaltung:

Gemäß Abwassersatzung der Gemeinde ist das Anlegen einer Oberflächenversickerung zulässig. Da es sich um ein Grundstück mit einer gewerblichen Nutzung handelt, ist das Anlegen einer Oberflächenversickerung mit unbelastetem Oberflächenwasser erlaubnispflichtig und liegt in der Zuständigkeit des Landratsamtes Rastatt Umweltamt.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bau Technik und Umwelt beschließt das gemeindliche Einvernehmen zu Bauvoranfrage für das Grundstück Flst. Nr. 4063/4 in der Hauptstraße 2d wie folgt:

Zu Punkt 1 Zufahrt:

Einer Erweiterung der Zufahrt wird zugestimmt. Der Umfang der Erweiterung muss anhand einer Planung mit Schleppkurven nachgewiesen werden. Da es sich um eine Erweiterung der bestehenden Zufahrt handelt ist der Kostenträger der Maßnahme der Antragsteller.

Zu Punkt 2 bis 5 Werbeanlagen:

Einer Genehmigung zum Aufstellen von Werbeanlagen in öffentlichen Verkehrs- und Grünbereichen wird nicht zugestimmt, da sich hierdurch Präzedenzfälle entwickeln können.

Zu Punkt 6 + 7 Bestandsgebäude:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegeben und die Nutzung der umliegenden Grundstücke ist durchweg Gewerblich geprägt, mit großen

gewerblichen Einheiten. Somit wird einer gewerblichen Nutzung des gesamten Gebäudes zugestimmt. Die gewerbliche Nutzung muss jedoch gebietsverträglich sein.

Zu Punkt 8 Abbruch von baulichen Anlagen:

Dem Abbruch von baulichen Anlagen wird zugestimmt.

Zu Punkt 9 Hallenneubau:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der näheren Umgebung vorgegeben. Sofern Anlagen teilweise Anlagen zurückgebaut und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden, steht einem Hallenneubau nichts entgegen. Die gewerbliche Nutzung muss gebietsverträglich sein.

Zu Punkt 10 Versickerungsanlage:

Gemäß Abwassersatzung der Gemeinde ist das Anlegen einer Oberflächenversickerung zulässig. Das Anlegen von Versickerungsanlagen bei gewerblicher Nutzung ist Erlaubnispflichtig und liegt in der Zuständigkeit des Landratsamtes Rastatt Umweltamt.