

Federführung: Bauamt	Datum: 13.05.2019
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	04.06.2019	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Errichtung einer Lagerhalle mit Büroeinbau und 5 Kfz-Stellplätzen**
- **Konrad-Haller-Straße 5 (Flst. Nr. 1854/5)**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer zweigeschossigen Lagerhalle mit mehreren Büro- und Funktionsräumen sowie fünf Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Konrad-Haller-Straße 5. Eine Betriebswohnung wird nicht eingerichtet. Die geplanten Räumlichkeiten sollen vor allem der Kundenpflege, Projektbetreuung und der (Material-) Verwaltung dienen, wobei die meisten Mitarbeiter/innen auf externen Baustellen tätig sein werden, was die geringe Stellplatzanzahl begründet.

Funktionelle Konflikte mit der benachbarten Feuerwehr, welche deren Einsatzfähigkeit beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten und am 22.11.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet.

Das Flurstück weist eine für das Gebiet atypische Form, als „schlanker Reststreifen“ des benachbarten Feuerwehrgrundstücks mit 20 m mal ca. 53 m auf. Die Anlage von Parkplätzen ist deshalb und zur Vermeidung unnötig versiegelter Fahrspuren nur im südlichen Grundstücksbereich, direkt an der Straße sinnvoll. Hier befindet sich jedoch ein 1,5 m breiter Grünstreifen mit Entwässerungsmulde, der gemäß Bebauungsplan auf maximal 10 m Länge überbaut werden darf. Auch die Errichtung von Stellplätzen ist in diesem Bereich unzulässig.

Zwei Stellplätze wurden deshalb um 90° gedreht, womit die Zu- und Abfahrt nun ebenfalls über die Hallenzufahrt erfolgen kann. Hierdurch bleibt auch ein öffentlicher Stellplatz auf der Konrad-Haller-Straße direkt vor dem Grundstück erhalten.

Drei weitere erforderliche Stellplätze müssen allerdings direkt an die Straße angrenzend angelegt werden. Bedingt durch die Alarmausfahrt der Feuerwehr im Osten, ist hier aber bereits ein Halteverbot angeordnet, weshalb keine Stellplätze verloren gehen. Die Hallenzufahrt und die drei Stellplätze zusammen überschreiten die zulässige überbaubare Breite um 2,5 m. Eine Beeinträchtigung der Funktion der dann verdolten Entwässerungsmulde ist dadurch jedoch nicht zu befürchten; der nicht verdolte Bereich ist für Wartungs- und Reinigungsarbeiten ausreichend.

Die Baurechtsbehörde sprach bezüglich der Alarmausfahrt der Feuerwehr Befreiungen von den festgesetzten Baumstandorten entlang der Straße aus. Würden die Baumstandorte auf dem Baugrundstück 1854/5 (plangemäß) und dem angrenzenden Grundstück 1854/1 (genehmigungsgemäß) realisiert, würde dies zu einer auffälligen Asymmetrie und einer Störung des beabsichtigten Alleecharakters führen. Um diesen Eindruck zu vermeiden, soll ein Baum nun in etwa auf der Grundstücksgrenze und ein weiterer dafür ersatzweise im nördlichen Grundstücksbereich gepflanzt werden.

Im Übrigen entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen und – unter Berücksichtigung der besonderen Grundstückssituation – das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen (maximale Breite der Zufahrt, Pkw-Stellplätze im Bereich der Entwässerungsmulde sowie Abweichung vom Baumstandort) zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zu den notwendigen Befreiungen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen: Der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite um 2,5 m und der Errichtung von drei Stellplätzen im Bereich der Entwässerungsmulde wird zugestimmt. Zur Erhaltung des Alleecharakters wird ein abweichender Baumstandort nahe der Grundstücksgrenze befürwortet.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitt