

Datum: 23.06.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Blumenstraße 12, Flst.2201/2
- Nutzungsänderung Gewerberäume zu Beherbergungsstätte**

**Ausschuss für 11.07.2023 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:
Lageplan v. 03.05.2023, M 1:500
Grundriss EG v. 03.05.2023, M 1:100
Schnitt v. 03.05.2023, M 1:100
Ansicht West v. 03.05.2023, M 1:100

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – Baulinienplan zwischen Ulmer- und Schorndorfer Straße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
 - 4.4 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.
 - 4.5 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden.
Werden dagegen bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.7 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Werkstatt zu einer Beherbergungsstätte für Kurzzeit in der Blumenstraße 12, Flurstück 2201/2.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – Baulinienplan zwischen Ulmer- und Schorndorfer Straße“, genehmigt 21.11.1928/30.04.1930. Der geplante Stellplatz verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Lage außerhalb der Baulinie.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Schorndorfer Straße – Baulinienplan zwischen Ulmer- und Schorndorfer Straße“ stehen zur Beurteilung des Bauvorhabens die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zur Verfügung. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die östliche Seite der Blumenstraße zwischen Ulmer- und Marienstraße entspricht auf Grund der vorhandenen sowohl gewerblichen- als auch Wohnnutzung einem Mischgebiet.

Das Werkstattgebäude der Blumenstraße 12 soll im Erdgeschoss als Beherbergungsstätte für Kurzzeit genutzt werden.

Ein vorangegangener Antrag auf Nutzungsänderung des Werkstattgebäudes zur Wohnung wurde wegen des städtebaulich nicht gewollten Konflikts der Wohnnutzung, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet, im Jahr 2014 das gemeindliche Einvernehmen versagt. Der Bauantrag wurde abschlägig beschieden.

Die jetzt beantragte gewerbliche Nutzung als Beherbergungsstätte ist baurechtlich in Mischgebieten, gem. § 6 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – Baulinienplan zwischen Ulmer- und Schorndorfer Straße“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.