

Datum: 12.09.2006
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: - / -

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bachstraße 7, Flst. 110
- Nutzungsänderung im Gebäude**

Ausschuss für Technik und Umwelt 19.09.2006 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (M 1 : 500)
Grundriss (M 1 : 100)
Bestandsaufnahmen Bachstraße

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

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 nicht.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Genehmigung für die Änderung der Nutzung im bestehenden Gebäude Bachstraße 7, indem neben dem bereits genehmigten Verkauf von Tuningteilen auch der An- und Verkauf von Pkw (Bürräume) erfolgen soll.

Das Grundstück Bachstraße 7 (Flst. 110) liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten alten Ortskernes von Reichenbach an der Fils.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens (Nutzungsänderung) richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Maßgebend für die

Beurteilung ist der Bereich der Bachstraße, da das Störungspotential des geplanten Kfz-Handels überwiegend in diesem Bereich zum Tragen kommt.

Mit der Einrichtung eines Kfz-Handels im Gebäude und um das Gebäude Bachstraße 7 sind entsprechende Immissionen zu erwarten:

- Zunahme des Zu- und Abfahrtsverkehrs in der Bachstraße (Sackgasse)
- Probelauf des Motors und Türen schlagen bei Besichtigung der im Freien entlang der Bachstraße ausgestellten Fahrzeuge,
- kleinere, eventuell auch umfangreichere Reparaturarbeiten.

Diese – sicherlich nicht abschließend – aufgeführten Punkte führen dazu, dass eine städtebauliche Spannung zwischen dem geplanten Kfz-Handel mit seinen Immissionen und der bestehenden Wohnbebauung im engen Quartier der Bachstraße entsteht.

Die geplante Nutzungsänderung verstößt außerdem gegen das Gebot der Rücksichtnahme, wobei das Gebot vor allem den Schutz der unmittelbaren Nachbarschaft bezweckt. Die bereits geschilderten Immissionen führen zu einer Veränderung der Wohnqualität, die der Nachbarschaft nicht zugemutet werden kann.

Daneben wird durch die Präsentation der Fahrzeuge für den Kfz-Handel vor dem Gebäude Bachstraße 7 das Ortsbild beeinträchtigt.

Die für die Präsentation geplanten Stellplätze entlang der Bachstraße sind auf Grund ihrer Tiefe nicht geeignet, in jedem Fall ein ordnungsgemäßes Abstellen eines Fahrzeuges zu gewährleisten, ohne gegebenenfalls öffentlichen Verkehrsraum in Anspruch zu nehmen.

Eine dafür notwendige Sondernutzungserlaubnis kann nicht in Aussicht gestellt werden. Bei der Bachstraße handelt es sich um eine Sackgasse ohne offizielle Wendemöglichkeit, die auf Grund der vorhandenen Fahrbahnbreite bereits Probleme mit der Zunahme des Verkehrsaufkommens haben wird. Eine weitere Einengung auf Grund der "Verlängerung" der Stellplätze muss ausgeschlossen werden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB **nicht** zu erteilen, um einer Fehlentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Situation entgegenzuwirken.