

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/626/2016

Referat:	Baureferat	Datum:	29.06.2016
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	74/2016
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	07.07.2016	öffentlich

Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung einer Lagerhalle in einen Betrieb für Service und Handel von Lebensmittel- und Fleischereimaschinen auf dem Grundstück Bergstraße 3

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 2, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen hauptsächlich dem Wohnen. Gewerbebetriebe können in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe handelt. In der Praxis hat sich gezeigt, dass es bei der Ausübung eines Gewerbes im Allgemeinen Wohngebiet oft zu Interessenskonflikten mit der Nachbarschaft kommt. So wurde im Gebiet des Marktes Wendelstein einem Betrieb bereits eine Baugenehmigung abgelehnt, weil es zu Lärmbelästigungen der Nachbarschaft kam. Auch in der Bergstraße kam es in der Vergangenheit zu Beanstandungen durch den vorherigen Betrieb eines Autohandels.

Der jetzige Antragsteller möchte eine bestehende Halle umnutzen, die bislang als Lagerhalle für den Vertrieb von Desinfektionsmittel für den medizinischen Bereich baurechtlich genehmigt war.

Bei der Beurteilung, ob ein Betrieb nicht störend ist, ist eine typisierende Betrachtungsweise geboten. Dabei kommt es darauf an, ob der konkrete Betrieb seiner Art nach erfahrungsgemäß geeignet ist, das Wohnen nicht zu stören. Bei der Beurteilung der Störeignung sind die Struktur und die Arbeitsweise, die damit typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung, d.h. vor allem der durch die Produktionsvorgänge, aber auch der durch den Zu- und Abgangsverkehr von Beschäftigten, Kunden und Lieferanten verursachten Lärm zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen des Wohnens können aufgrund der vorgelegten Betriebsbeschreibung im konkreten Fall durch Produktionsvorgänge sowie Zu und Abgangsverkehr von Beschäftigten und Lieferanten erfolgen.

Die Durchführung der Reparatur- und Servicearbeiten findet bayernweit beim Kunden statt. Der Antragsteller beschäftigt drei Angestellte, die jedoch meistens von zu Hause mit einem Montagefahrzeug gleich zum Kunden fahren und auch oft über Nacht auf Montage bleiben.

Gelegentlich finden jedoch auch Montagevorbereitungen in der Firma statt, wobei eine Bohrmaschine, ein Schweißgerät, Handwerkzeuge und ein Winkelschleifer zum Einsatz kommen. Diese Arbeiten werden jedoch nicht täglich durchgeführt, sondern nur montags bis freitags von 8 bis 17 Uhr bei Bedarf und nicht durchgehend.

Ein- oder zweimal in der Woche findet ein Treffpunkt in der Firma statt. Stellplätze werden ausreichend nachgewiesen. Die Montagefahrzeuge können zum Be- und Entladen in die Halle fahren oder vor der Halle parken, so dass keine Verkehrsbehinderungen stattfinden können. Täglich erfolgt die Anlieferung von Paketen durch die gängigen Paketdienst, selten Anlieferungen durch Speditionen mit Lkws bis zu 7,5 t, da Neumaschinen per Spedition direkt zum Kunden geliefert werden. Kundenverkehr findet nur ein- bis zweimal im Monat statt, da die Reparaturen immer vor Ort beim Kunden durchgeführt werden.

Mit Beeinträchtigungen durch Anlieferungen bzw. Anfahrten der Mitarbeiter ist auch bei den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betrieben zu rechnen. Schwerwiegender wiegt der Einsatz der Maschinen, da hierbei Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden können. Auch ist nicht abzusehen, in welchem Umfang sich der Betrieb in Zukunft entwickelt. Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt werden.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister