Markt Wendelstein im Landkreis Roth

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/809/2018

Referat:	Baureferat	Datum:	29.08.2018
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	75/2018
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	**Termin**	
Bau- und Umweltausschuss	13.09.2018	öffentlich

Nutzungsänderung eines Supermarktes in ein Selfstorage sowie Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung im Anwesen Querstraße 4 - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die umliegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet.

Die Antragstellerin plant, das Anwesen Querstraße 2 und 4 zu erwerben und die Fläche des ehemaligen Supermarktes in eine Selfstorageanlage mit ca. 70 Einzellagern mit einer durchschnittlichen Lagerfläche von ca. 10 qm umzubauen. Im Obergeschoss soll zudem ein Büro in eine Wohnung umgewandelt werden. Das Gesamtvorhaben ist im Mischgebiet als sonstiger Gewerbebetrieb/Wohnnutzung allgemein zulässig und fügt sich in die umliegende Bebauung ein.

Für die Nettolagerfläche von 670 qm ist laut gemeindlicher Stellplatzsatzung ein Stellplatznachweis von 14 Stellplätzen zu erbringen (1 Stellplatz je 50 qm Nettonutzfläche). Da die Einzellager nicht gewerblich, sondern privat genutzt werden sollen, geht die Antragstellerin aufgrund eigener Erfahrungen davon aus, dass nicht mehr als 3 Lagerbesuche täglich stattfinden und sich die Mieter nicht den ganzen Tag über im Lager befinden. Sie hält deshalb einen Stellplatznachweis von drei Stellplätzen für den Lagerkomplex für ausreichend. Für die geplante Wohnnutzung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Gemäß § 7 der gemeindlichen Stellplatzsatzung können Befreiungen oder Ausnahmen erteilt werden, wenn die Regelungen der Satzung zu unbilligen Härten führen würden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Gebäude Querstraße 2 und 4 können im Erdgeschoss insgesamt 24, im Obergeschoss 16 Stellplätze nachgewiesen werden. Auf die bisherige Supermarktfläche und die Büronutzung entfallen davon 24 Stellplätze. Nach Abzug der beiden für die künftige Wohnnutzung benötigten Stellplätze stehen grundsätzlich 22 Stellplätze zur Verfügung.

Auch aus Sicht der Verwaltung ist aufgrund des angedachten Nutzungszwecks kein Nachweis von 14 Stellplätzen erforderlich. Die Lagerflächen sollen nicht als Umschlaglager oder Warenlager, sondern zum Einlagern von Gegenständen über einen längeren Zeitraum

genutzt werden, so dass nicht mit einer ständigen Anwesenheit der Mieter zu rechnen ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 01.06.2017 bereits einmal mit der Einrichtung einer Selfstorageanlage in diesem Anwesen befasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde seinerzeit nicht erteilt, da ein Stellplatznachweis von 2 Stellplätzen bei einer Gesamtlagerfläche von 870 qm nicht als ausreichend betrachtet wurde.

Es kann nicht sichergestellt werden, dass tatsächlich nie mehr als 3 Nutzer gleichzeitig anwesend sein werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, auf die Hälfte der nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze zu verzichten und einen Nachweis von sieben Stellplätzen zu fordern. Damit sollte ein ausreichender Stellplatznachweis gewährleistet und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgeschlossen sein.

Dem Vorhaben sollte daher das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe erteilt werden, dass ein Nachweis von sieben Stellplätzen zu erbringen ist.

Beschlussvorschlag:
Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe erteilt, dass ein Nachweis von sieben Stellplätzen zu erbringen ist.

Finanzierung:
entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Antragsunterlagen

Klaus Vogel
Zweiter Bürgermeister