

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/810/2018

Referat:	Baureferat	Datum:	30.08.2018
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	101/2018
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	13.09.2018	öffentlich

Nutzungsänderungen von Lager- zu Büroflächen und Monteurzimmervermietung auf dem Grundstück Johann-Höllfritsch-Straße 6

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 4.3, 4.4, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

Der Antragsteller ist Eigentümer der Anwesen Johann-Höllfritsch-Straße 6, 6 a und 8 und beabsichtigt, die Nutzungen der genehmigten Gebäude baurechtlich zu aktualisieren. Dies wird für den gesamten Komplex abschnittsweise geschehen. Der erste Abschnitt umfasst die Nutzungen im Anwesen Johann-Höllfritsch-Straße 6, in der Lagerflächen zu Büroflächen und einer Monteurzimmervermietung mit neun Zimmern umgewidmet werden. Die geplanten gewerblichen Nutzungen einschließlich des Beherbergungsbetriebs, der nur für kurzfristige Aufenthalte genutzt wird und keine Wohnnutzung darstellt, sind im Gewerbegebiet zulässig.

Die benötigten Stellplatzzahlen wurden ebenfalls für den ersten Abschnitt ermittelt, dabei wurden jedoch auch bereits die für die Folgebauanträge benötigten Stellplätze berücksichtigt. Für das Grundstück Johann-Höllfritsch-Straße 6 wurde ein Bedarf von insgesamt 20 Stellplätzen für die Büronutzungen sowie neun Stellplätzen für die Monteurzimmervermietung errechnet. Auf dem Grundstück selbst können nur 20 Stellplätze hergestellt werden.

Gemäß § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung des Marktes Wendelstein kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht auch dann anerkannt werden, wenn Stellplätze benachbarter baulicher Anlagen nach deren Zweckbestimmung zu verschiedenen Tageszeiten, d.h. ohne Überschneidung genutzt werden können. Die Doppelnutzung ist jedoch dinglich zu sichern. Eine analoge Anwendung wäre in diesem Fall denkbar.

Die Büroflächen werden von 8:00 bis spätestens 17:00 Uhr genutzt, so dass nach 17:00 Uhr grundsätzlich 20 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Nutzung der Monteurzimmer erfolgt von 18:00 bis 6:30 Uhr, so dass es voraussichtlich zu keinen Überschneidungen der beiden Nutzungen kommt. Einer Doppelnutzung kann aus Sicht der Verwaltung deshalb zugestimmt werden. Da sich die Flächen im Eigentum des Antragstellers befinden, ist keine dingliche Sicherung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben sowie einer Doppelnutzung der Stellplätze wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Finanzierung:

./.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauantragsunterlagen

Klaus Vogel
Zweiter Bürgermeister