

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Glück		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.10.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage / Nutzungsanfrage vor Vermietung der zu errichtenden Hallenfläche auf dem Grundstück Gewerbestr. 20 a, Fl.Nr. 773/3 u. 773/9, Gmkg. Roßendorf durch Matthias Flohr			

Sachverhalt:

Zu dieser Anfrage fand heute vor der Sitzung ein Ortstermin statt.

Auf dem Grundstück soll eine Pult- oder Satteldachhalle (ca. 1.300 m², 8 m hoch) und eine Einfriedung errichtet werden. Außerdem sollen Seecontainern aufgestellt werden.

Es wird um Abklärung gebeten, ob behördlicherseits Einwände gegen den folgenden Geschäftszweck / Tätigkeitsbereich des Mieters und dessen Betriebszulassung im Gewerbegebiet Schwadmühle, Gewerbestr. 20 a vorliegen bzw. sprechen:

- Pflege, Aufbereitung, Veredelung von hochwertigen Fahrzeugen, sowie Restauration von Oldtimer: Lackierarbeiten in hauseigener Lackierkabine im Hallenbereich integriert und mit eigenen Lackiermeister für den eigenen Bedarf, später optional mit Ausbildung von Lehrlingen. Insgesamt würden zwischen 3 -8 Personen tätig sein.

Gemäß § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Das Vorhaben ist somit nach erster Einschätzung zulässig.

Das Grundstück soll außerdem mit einer Stützwand aus Betonblocksteinen eingefriedet werden. Höhe im Bereich der Halle und Zufahrt bis ca. 2 m, im Eckbereich bis ca. 3 m entsprechend der Höhenlage angepasst; hierauf Absturzsicherung als Industriegitterzaun ca. 1 m evtl. auch zurückgesetzt. Hierfür wäre eine entsprechende Befreiung erforderlich. Auf dem Nachbargrundstück (Hs.Nr. 22) wurde eine Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung von 2,4 m erteilt.

Außerdem sind auf den eingereichten Unterlagen entlang der südlichen Grundstücksgrenze mobile Seecontainer eingezeichnet, welche mit Photovoltaik ausgerüstet werden sollen. Hier ist auf die Einhaltung des 15 m breiten Pflanzstreifens bzw. die Anbauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße hin zu achten. Eine Überschreitung entlang der gesamten Grundstückslänge wird seitens der Verwaltung nicht befürwortet. Geringfügigen Überschreitungen wurde bereits zugestimmt.

Stellungnahme der Dillenberggruppe zur Wasser-und Löschwasserversorgung::

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück, welches über die Fl.Nr. 773/9 neu erschlossen werden könnte.

An einem in der Nähe befindlichen Hydranten ist eine Entnahmemenge von 48 m³/h unter normalen Bedingungen möglich.

Stellungnahme der Gemeindewerke:

Die Entwässerung des Vorhabens ist möglich, wenn die Entwässerungsanlage unter Beachtung der Vorschriften und der Satzung errichtet wird.

Hinweis auf § 15 Verbot des Einleitens, Einleitbedingungen und § 16 Abscheider der Entwässerungssatzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde.

Stellungnahmehem

Hinweis der Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei der Anlage im Hangbereich ist auf die verlegt Ferngasleitung zu achten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl. BV 87/2019) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Gemäß § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 a „Erweiterung Gewerbepark Schwadermühle“ realisiert werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Die Baugrundstücke sind über eine private Stichstraße zur „Gewerbestraße“ erschlossen und können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Hinweise der Dillenbergruppe, der Gemeindewerke und der Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

Es werden folgende erforderliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Realisierung der Einfriedung von 2 - 3 m plus 1 m Absturzsicherung im Kurvenbereich und zur Realisierung der Seecontainer entlang der südlichen Grundstücksgrenze in Aussicht gestellt:

- § 7
maximal zulässige Einfriedung beträgt einschließlich Sockel 2 m über Geländehöhe.
- Überschreitung der Baugrenze, Überbauung des Schutzstreifens von 15 m

Zur Überbauung der Anbauverbotszone von 20 m durch die Aufstellung von Seecontainern ist die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.