

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath
-----------------------------	--------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 30.09.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---------------------------------------------	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Verwaltungs-, Bürogebäudes, Lagerhalle, Schulungsräume, Raumschießanlagen auf dem Grundstück Gewerbegebiet "Schwadmühle West", Fl.Nr. 752, Gmkg. Roßendorf

Anlagen:

- B-01_Voranfrage-Lageplan_2500
- B-02_Voranfrage_Ansichten-3D
- B-03_Voranfrage-Grundrisse-UGEG_200
- B-04_Voranfrage_Grundrisse_100
- B-05_Voranfrage_Querschnitte_100
- B-06_Anlage_Objektbeschreibung
- B-antrag_vorbescheid

Sachverhalt:

Für die erste Grundstücksteilfläche im Gewerbegebiet Schwadmühle West liegt eine Bauanfrage vor.

Im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes befindet sich ein Ladengeschäft mit einer Größe von ca. 100 m².

Gem. § 1 Abs. 4 der Bebauungsplansatzung sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten zur Deckung des Innenstadtbedarfs, des sonstigen Bedarf sowie der Nahversorgung unzulässig. Hierzu ist eine Sortimentsliste aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben ist mit seinem Sortiment im Gewerbegebiet zulässig. Es handelt sich bei den Produkten weder um Sortimente zur Deckung des Innenstadtbedarf noch des sonstigen Bedarfs. Der Verkauf wird sich überwiegend auf Jagd- und Sportschützenzubehör stützen, sofern dies der Rubrik Sport- und Campingartikel zugeordnet werden muss, wären die ausnahmsweise zugelassenen 100 m² Verkaufsfläche eingehalten. Der an den Verkaufsraum angrenzende Showroom dient nicht dem Verkauf. Ein Betreten dieser Fläche ist für einen Käufer nicht alleine möglich. Nur in Begleitung eines Beraters können die einzelnen Sortimente hier genauer angeschaut werden.

Im westlichen Gebäudeteil befindet sich eine Raumschießanlage, die überwiegend der Ausbildung, Übung und Prüfung von Polizei und Sondereinheiten dient, wie auch solche, die der Ausbildung, Übung und Prüfung von Jägern dienen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Raumschießanlage widerspricht nicht der Festsetzung in § 1 Abs. 3 der Satzung: Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Der Hauptzweck dient der aufgeführten Schulung von Polizei und Jägern. Die evtl. stundenweise Nutzung für die Öffentlichkeit, bei Nichtbelegung des Raumes durch die vorgenannten Gruppen, macht die Nutzung des Raumes nicht zur Vergnügungsstätte. Es handelt sich vielmehr um eine zeitlich extrem untergeordnete Nutzung.

Gem. § 1 Abs. 8 der Satzung sind Geschäfts-, Büro- und Veranstaltungsräume im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die jeweiligen Räume sind über drei Etagen - auch im EG - verteilt. Eine Anordnung der Büroräume über den Lagerräumen bzw. der Schießanlage ist nicht möglich. Genau für diesen Fall wurde der Ausnahmetatbestand in die Satzung aufgenommen. Die Ausnahme wird seitens der Verwaltung befürwortet.

Nach Auffassung der Verwaltung stimmt das Vorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich § 1 Art der baulichen Nutzung überein. Es handelt sich nicht um einen in § 1 Abs. 4 der Satzung aufgeführten unzulässigen Einzelhandelsbetrieb. Bei der Schießanlage handelt es sich nicht um eine nach § 1 Abs. 3 der Satzung unzulässige Vergnügungsstätte. Die im Erdgeschoss geplanten Geschäfts-, Büro und Verwaltungsräume können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Auffassung der Verwaltung stimmt das Vorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich § 1 Art der baulichen Nutzung überein. Es handelt sich nicht um einen in § 1 Abs. 4 der Satzung aufgeführten unzulässigen Einzelhandelsbetrieb. Bei der Schießanlage handelt es sich nicht um eine nach § 1 Abs. 3 der Satzung unzulässige Vergnügungsstätte. Die im Erdgeschoss geplanten Geschäfts-, Büro und Verwaltungsräume können ausnahmsweise zugelassen werden. Weitere Festsetzungen waren nicht Gegenstand der Prüfung.

Der Ausschuss stimmt der vorgelegten Planung und der Ansiedlung des Betriebs im Gewerbegebiet zu. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Schwadermühle West“ ausgeführt werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Die Zustimmung zu einem entsprechenden Bauantrag wird in Aussicht gestellt.