

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	04.11.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Abbruch einer bestehenden Lagerhalle, Erweiterung, Umbau und Umnutzung einer Kfz-Werkstatt zum Produktionsbetrieb auf dem Grundstück Pfannenstielstr. 2, Fl.Nr. 1116/2, Gemarkung Steinbach

Anlagen:

- B-Ansichten
- B-Antrag auf Befreiung Fahrräder
- B-Antrag auf Befreiung südl Baugrenze
- B-Antrag auf Begenehmigung incl Befreiung v 23.10.24
- B-Auszug Liegenschaftskataster (2)
- B-Bauantrag (3)
- B-Berechnungen Stellplätze
- B-Grundriss EG_Lageplan
- B-Grundriss OG (1)
- B-Schnitte Abstandsflächen
- B-Schnitte_Abstandsflächenplan_
- Luftbild

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egersdorf“.

Die im Bebauungsplan festgesetzte südliche Baugrenze wird durch das geplante Vorhaben überschritten. Es liegt ein Antrag auf Befreiung vor:

Stellungnahme Verwaltung:

Befreiung von der Baulinie Süd

Im Süden des Grundstücks verläuft die Baugrenze parallel zur Pfannenstielstraße. Diese Baugrenze wird von dem bestehenden, jetzt abzubrechenden Gebäude bereits überschritten. Das neu zu errichtende Gebäude überschreitet die südliche Baugrenze in geringerem Maße. Weitere angesiedelte Gebäude entlang der Pfannenstielstraße im Bereich dieses Bebauungsplanes überschreiten ebenfalls die südliche Baulinie. Es wurde ein Antrag auf Befreiung von der Baulinie Süd gestellt. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass dieser Befreiung zugestimmt werden kann.

Befreiung von der Stellplatzsatzung (StS)

Laut § 7, Satz 1 StS sind je angefangene Nutzungsfläche von 60 m² je Einheit ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen (ergibt hier 56 Fahrradstellplätze). Es sind gemäß § 7, Satz 3 StS u.a. für gewerbliche Einrichtungen zusätzlich 50% der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze als Fahrradstellplätze, mindestens jedoch 3 Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen (9 Fahrradstellplätze).

Es müssten somit insgesamt 65 Fahrradstellplätze errichtet werden. Es wird vom Planer angeführt, dass der Betrieb nur 7 Mitarbeiter im Büro und 20 Mitarbeiter in Produktion- und Lagerhalle beschäftigt. Es würden 12 Fahrradstellplätze errichtet.

Aufgrund des geringen zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs aufgrund der lediglich 27 Mitarbeiter, kann nach Auffassung der Verwaltung im Sinne des § 7 Abs. 3 StS der beantragten Anzahl der 12 Fahrradstellplätzen zugestimmt werden.

Die erforderliche Anzahl der KfZ-Stellplätze wurde auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Die geforderte Trennung durch Bäume und Sträucher wird eingehalten.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung):

Die Entwässerung ist gesichert. Betriebliche Abwässer sind ggf. vorzubehandeln.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert.

Stellungnahme örtliche Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/84) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Egersdorf errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Es wird folgende Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Egersdorf erteilt:

- Überschreitung der Baulinie im Süden

Ebenso wird eine Befreiung von der in § 7 Stellplatzsatzung geforderten Anzahl der Fahrradstellplätze erteilt:

gefordert: 65 Fahrradstellplätze
geplant: 12 Fahrradstellplätze