

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.09.2018

Ö 8 Bauantrag: Änderung der Nutzung - Einbau einer Versicherungsagentur in ein
bisheriges Schreibwarengeschäft, Bgm.-Wohlgeschaffen-Str. 2

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 21:30 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2018/2295 Bauantrag: Änderung der Nutzung - Einbau einer
Versicherungsagentur in ein bisheriges Schreibwarengeschäft, Bgm.-
Wohlgeschaffen-Str. 2

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Eigentümer des Geschäftshauses in der Bürgermeister-Wohlgeschaffen-Straße 2 hat für die Räumlichkeiten im Erdgeschoss eine Nutzungsänderung eingereicht. Für das bestehende Schreibwarengeschäft soll zukünftig eine Versicherungsagentur untergebracht werden. Baulich relevante Änderungen werden nicht vorgenommen.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [28.08.2018](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [28.10.2018](#)
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [08.10.2018](#)

III. Nachbarbeteiligung

Das betroffene Grundstück grenzt im Norden an die Bürgermeister-Wohlgeschaffen-Straße an. Im Westen, Süden und Osten gibt es zwei baurechtliche Nachbargrundstücke, beiden haben den gleichen Eigentümer. Die Unterschrift liegt nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplan, aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und beurteilt sich daher baurechtlich nach § 34 BauGB (sogenannter Innenbereich). Damit ein Vorhaben nach § 34 BauGB baurechtlich genehmigungsfähig ist, muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen und die Erschließung gesichert sein.

Das Gebäude liegt im Ortskern in einem klassischen Mischgebiet, in dem Wohnen neben Gewerbe existiert. In einem Mischgebiet können sich nach § 6 Abs. 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bisherige Schreibwarengeschäft ist nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Einzelhandelsbetrieb zulässig, das Versicherungsbüro ist nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als Bürogebäude ebenfalls

zulässig. Trotzdem wurde seitens des Landratsamtes eine Nutzungsänderung gefordert, da ggf. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, wie z.B. beim Brandschutz, durch die Änderung der Nutzung auftreten können. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Landratsamt geprüft. Das Vorhaben ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Das Gebäude bleibt in seiner jetzigen Form unverändert bestehen, es werden lediglich baurechtlich verfahrensfreie Änderungen wie der Einbau/Erneuerung der Schaufenster- und Eingangsanlage (Fenster austausch/Wärmeschutzverglasung) und der Einbau von Glas- und Holztrennwänden vorgenommen. Das Vorhaben fügt sich somit auch nach dem Maß der baulichen Nutzung ein. Die Erschließung ist für das Bestandsobjekt bereits gesichert.

Durch die Nutzungsänderung ist allerdings noch zu überprüfen, ob ein Stellplatzmehrabbedarf ausgelöst wird. Für das Erdgeschoss wurde lt. vorhandenen Unterlagen letztmalig 1976 ein Bauantrag (Umbau des Anwesens Bgm.-Wohlgeschaffen-Str. 2) eingereicht. Im Baugenehmigungsbescheid vom 11.01.1977 sind Stellplätze wie damals üblich nicht thematisiert. Aus der Eingabebplanung gehen Räume für Schreibwaren mit 67,14 m², Lederwaren mit 47,44 m² und Büro/Registrierung mit 20,33 m² = insgesamt 134,91 m² hervor. Im Jahr 1976 gab es keine gemeindliche Stellplatzsatzung. Nach heutiger Satzung würde sich für diese Räumlichkeiten nach 3.1 der Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von (134,91 m² : 30 Stellplatz/m²) von 4,50 = 5 Stellplätze errechnen. Diese 5 Stellplätze sind als fiktiver Bestand anzurechnen.

Die neue Nutzung errechnet sich nach Nr. 2.1 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering (Büro- und Verwaltungsräume). Hierfür ist ebenfalls ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche anzurechnen. Anzurechnen sind die Räume Empfang (35,60 m²) Büro (16,54 m²), Besprechung (25,85 m²) und Chefbüro (28,11 m²), so dass man von einer Nutzfläche von 106,10 m² ausgehen kann. Es errechnen sich somit (106,10 m² : 30) 3,54 = 4 Stellplätze. Hinzu kommt noch ein Stellplatz für Besucher (1 Stellplatz je angefangene 150 m² Nutzfläche), so dass rein rechnerisch ebenfalls 5 Stellplätze notwendig sind. Obwohl faktisch keine Stellplätze vorhanden sind, sind aufgrund der Altbestandsanrechnung keine Stellplätze abzulösen. Der Stellplatznachweis ist somit ebenfalls erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2018: € Einmalig 2018: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

