

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/081/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 08.09.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Bauvoranfrage für die Anordnung von Stellplätzen Bergstraße 24		
Beratungsfolge:		
Datum 20.09.2022	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle beantwortet die Fragen der Bauvoranfrage zu Stellplätzen und Nutzung des Grundstückes „Bergstraße 24“ wie folgt:

1a) Ja/Nein

1b) Ja/Nein

2) Ja/Nein

3) Separtes Gewerbe Ja/Nein

4) Der Gewerbeanteil im Erdgeschoss muss 25% betragen und der Straßenseite Bergstraße hinzugewandt sein.

5) Ja/Nein

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu folgenden Punkten:

-

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt zu folgenden Punkten keine Ausnahme von der Veränderungssperre:

-

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage zu Stellplätzen und Nutzung für das Grundstück „Bergstraße 24“.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“ sowie im Geltungsbereich der gleichnamigen Erhaltungssatzung.

Derzeit befindet sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Aufstellung und es wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Im Ursprungsplan ist bei Ziffer 3.7 folgendes festgesetzt: Die zur Straße liegenden Seite von Carports, Garagen und Stellplätze muss mind. 3.0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Bei der 2. Änd. ist bei Ziffer 3.7 als Ergänzung vorgesehen: An der Nordseite der Bergstraße (Nummer 20 bis 26) und Hofriedeallee (Nr. 22) sind Stellplätze auch direkt an der Straßenbegrenzungslinie zulässig, für Carports und Garagen ist der Satz 1 der Ziffer 3.7 anzuwenden.

Gestellt werden verschiedene Fragen:

1a) Dürfen die Stellplätze gemäß Variante 1 analog zu den Stellplätzen vor dem Grundstück Hofriedeallee 22 senkrecht zur Straße ohne Einhaltung des 3 m Abstandes errichtet werden?

Bei Änderung des B-Planes wäre es grundsätzlich möglich. Da es sich um eine örtliche Bauvorschrift handelt, könnte die Gemeinde einer Abweichung von der Festsetzung auch schon jetzt zustimmen.

1b) Dürfen die Stellplätze gemäß Variante 2 horizontal zur Straße ohne Einhaltung des 3 m Abstandes errichtet werden?

Bei Änderung des B-Planes wäre es grundsätzlich möglich. Da es sich um eine örtliche Bauvorschrift handelt, könnte die Gemeinde einer Abweichung von der Festsetzung auch schon jetzt zustimmen, allerdings ist Ziel der Ergänzung und damit Aufweichung der Festsetzung, die Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur analog zu den Parkplätzen vor Nr. 22. Damit sollte auch die Kombination von Wohnen und Gewerbe erleichtert werden.

Mit einer Zustimmung zur Variante 2 würde dieses Ziel verfehlt werden. Die Festsetzung müsste daher ergänzt werden und wie folgt aussehen: An der Nordseite der Bergstraße (Nummer 20 bis 26) und Hofriedeallee (Nr. 22) sind senkrecht angeordnete Stellplätze auch direkt an der Straßenbegrenzungslinie zulässig, für Carports und Garagen ist der Satz 1 der Ziffer 3.7 anzuwenden.

2) Kann das Gebäude auch als ideel geteiltes Doppelhaus mit reiner Wohnnutzung errichtet werden, ohne einen Anteil an Gewerbefläche?

Gemäß dem zukünftigem B-Plan wäre es nicht zulässig. Da muss der Gewerbeanteil im Erdgeschoss 25% betragen und der Straßenseite Bergstraße hinzugewandt sein. Es sollte überdacht werden, ob diese Regelung nur bei Neubauten oder auch Bestandsgebäuden gelten soll.

3) Muss die Gewerbeeinheit in einer separaten Einheit angeordnet werden oder darf diese Einheit auch in räumlicher Verbindung mit der Wohnnutzung (z.B. angegliedertes und verbundenes Büro) ausgeführt werden?

Beim Bauvorhaben „Große Straße 16“ wurde vom Bauausschuss gefordert, dass die kleine Gewerbeeinheit keine Verbindung zum Wohntrakt hat, damit zu einem späteren Zeitpunkt nicht unbemerkt nur eine Privatnutzung erfolgt. Hierzu müsste BSK überlegen, ob dies mit einer textlichen Festsetzung abgesichert werden kann.

4) Gibt es Vorgaben, auf welcher Ebene im Gebäude die potentiell erforderliche Gewerbenutzung angeordnet werden muss?

Der Gewerbeanteil im Erdgeschoss muss 25% betragen und der Straßenseite Bergstraße hinzugewandt sein.

5) Ist auch eine gewerbliche Nutzung als gewerblich vermietete Wohnung vorstellbar?

Nein, eine gewerblich vermietete Wohnung ist immer noch als Wohnnutzung anzusehen und stellt kein Gewerbe da. Der Hintergrund dieser Frage könnte vielleicht sein, dass der Antragsteller bereits eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Service-Appartementhauses gestellt hat, siehe Vorlage 12/092/2021. Hierfür hatte die Gemeinde kein gemeindliches Einvernehmen erteilt, weil sie befürchtete, dass die Anzahl der Parkplätze unzureichend ist.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

1 Antrag Bergstraße 24