



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/591/2020

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Gewerbegebäudes mit Doppelgarage		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 03.06.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Den Befreiungen, bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grundflächenzahl und Nutzung als Tanzschule, wird nach § 31 BauGB zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung Raum zur gewerblichen Nutzung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Gewerbegebäudes zur Nutzung einer Tanzschule und einer Betriebswohnung für die Betreiberin. Für das Vorhaben werden durch die Bauherrschaft folgende Ausnahmen bzw. Befreiungen beantragt:

- Ausnahme für die beantragte Wohnung nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO
- Ausnahme für die Tanzschule nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Befreiung Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Für das Grundstück besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Steinwiesen“, in Kraft getreten am 12.10.1968.

Die geplante Wohnung soll durch die Betreiberin der Tanzschule selbst genutzt werden, da es abends sehr spät wird. Laut des bestehenden Bebauungsplans „Steinwiesen“ sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen allgemein zulässig und bedarf in diesem Fall keiner gesonderten Ausnahme. Die Verwaltung weist die Baurechtsbehörde darauf hin, dass dies durch eine Baulast gesichert werden sollte.

Für das vordere Gebäude wurde in der Baugenehmigung vom Juni 2019 bereits eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, für die Betreibung einer Tanzschule zu schulischen bzw. therapeutischen Zwecken, erteilt.

Die Bauherrschaft begründet den Neubau damit, dass die bereits genehmigte Tanzschule sich als zu klein erwies und zusätzlicher Übungsraum benötigt wird.

Laut Antrag wird die anrechenbare Grundflächenzahl um 3 m² überschritten und bedarf daher einer Befreiung nach § 31 BauGB.

Für das Angrenzende Grundstück Flst.Nr. 2800/1 wurde bereits einer Überschreitung der Grundflächenzahl zugestimmt und von der Baurechtsbehörde in der Baugenehmigung be-



freit.

Die Zahl der Stellplätze, für das vordere bestehende und das neu beantragte Gebäude, ist durch die Baurechtsbehörde zu prüfen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und den beantragten Ausnahmen bzw. Befreiungen nach § 31 BauGB zuzustimmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Das geplante Vorhaben leistet insgesamt einen positiven Beitrag				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				Das kulturelle und sportliche Angebot wird erweitert
...schafft Raum				Das vorhandene Grundstück wird strate- gisch und bedarfsgerecht ausgenutzt
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

xxx