

Zu Punkt :

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Schnellrestaurants in eine Spielhalle am Drüpter Weg

Vorlagen Nr. 781 Sc./2012

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ und ist dort als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zu den zulässigen Nutzungsarten gehören daher auch sog. Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen. Sie werden im entsprechenden Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen.

Der Antragsteller geht von einer maximalen Nutzfläche von ca. 180qm aus. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alpen sind für Spiel- und Automatenhallen 1 Stellplatz je 20qm Nutzfläche, mindestens 3 Stellplätze erforderlich. Für die Nutzungsänderung wären daher 9 Stellplätze nachzuweisen.

Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen Garagen und Stellplätze unzulässig. Das bestehende, ursprünglich als Gewerbehalle errichtete Gebäude schöpft jedoch die bestehenden Baugrenzen vollständig aus. Ein vollständiger Stellplatznachweis kann demnach nicht erbracht werden. Da die umliegenden Straßenflächen und auch teilweise privaten Flächen bereits durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Firma Lemken sehr in Anspruch genommen werden, sollte von einer Ablösung notwendiger Stellplätze unbedingt abgesehen werden. Dies auch vor dem weiteren Hintergrund, dass entsprechende öffentliche Stellplätze aus der Ablösesumme durch die Gemeinde Alpen örtlich gar nicht hergestellt werden könnten.

Bei den zurückliegenden Baugenehmigungen wurde der Stellplatznachweis jeweils auch im vorderen Grundstücksbereich erbracht und entsprechend genehmigt. Vor diesem Hintergrund kann ggf. von einem Bestand der Stellplätze ausgegangen werden. Zudem wäre bei einem künftigen Ausschluss von Stellplätzen im vorderen Grundstücksbereich eine Mischnutzung des Gebäudes nicht ohne weiteres möglich und die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer Härte führen. Durch den weiterhin vorhandenen großen Vorplatz liegt auch eine Atypik des Grundstückes vor, die andere Grundstücke im weiteren Verlauf des Drüpter Weges nicht besitzen.

Aus den genannten Gründen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Befreiung ausgesprochen werden. Dabei ist der Vorplatz allerdings gestalterisch durch die Anlegung eines Grünstreifens entlang der Straßenfläche abzurunden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt einer Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ hinsichtlich der Anlegung von Stellplätzen auf der vorderen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zu. Die Platzfläche ist entlang des Drüpter Weges durch einen Pflanzstreifen einzugrünen.

Im Auftrag

Kenntnisnahme

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Geilmann', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

(Schlicht)

(Geilmann)

Zur Sitzung der folgenden Gremien:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 5. Januar 2012