

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/065/2010

**Errichtung von Nebenräumen außerhalb der Baugrenze und Verschmelzung der Fl.-Nrn. 82/4 und 82/5;
Sudetenlandstraße 5; Fl.-Nr. 82/4, 82/5;
Az.: 2008-188-VV**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
----------------	--------	--------	-------------	------------

Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	11.05.2010	öffentlich	Beschluss	
---	------------	------------	-----------	--

Beteiligte Dienststellen

63-2/5 – Grundstücksentwässerung; 611 - Stadtplanung

I. Antrag

Der Beschluss des Bauausschusses vom 24.06.2008 bleibt aufrecht erhalten.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: D 245

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Widerspruch zum Bebauungsplan bei der letzten Fassung: Lage außerhalb des überbaubaren Bereiches, Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,25 auf 0,36.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Gemäß Protokollvermerk des BWA vom 23.03.2010 soll der Vorgang Sudetenlandstraße 5 nochmals wegen dem beschlossenen Abriss der ohne Genehmigung errichteten Gebäude vorgelegt werden.

Aufgrund des BWA-Beschlusses vom 24.06.2008 wurde das Vorhaben mit Bescheid vom 05.08.2008 abgelehnt und die Beseitigung der nicht genehmigungsfähigen Gebäudeteile gefordert. Der Bescheid ist bestandskräftig; Klage wurde vom Antragsteller nicht erhoben. Nach Bestandskraft der Rückbauverfügung hat der Bauherr nun vorgeschlagen, nur einen Teil der Gebäude abzureißen und die beiden Grundstücke zu vereinigen.

Auch nach Vereinigung der Grundstücke wird die GRZ weiterhin von zulässig 0,25 auf 0,36 überschritten. Selbst bei dem vorgeschlagenen Teilabbruch würde die GRZ 0,33 betragen und wäre somit deutlich um ca. 32% überschritten.

Die planungsrechtliche Situation ist also unverändert. Auch bliebe der ansonsten unbebaute Blockinnenbereich weiterhin durch die Schwarzbauten gestört. Aus Sicht der Verwaltung ist ein konsequentes und geradliniges Vorgehen unerlässlich, um die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung nicht einzuschränken. Eine Legalisierung von auch materiell baurechtswidrigen Schwarzbauten wird von der Verwaltung gerade auch im Interesse der sich rechtmäßig verhaltenden Bauherren kritisch gesehen.

Historie:

Auf Grund von Nachbarbeschwerden wurde 2006 festgestellt, dass auf dem Grundstück Sudetenlandstraße 5 mehrere Gebäude ohne die hierfür erforderliche Genehmigung errichtet worden waren, mit einer Nutzung in einem Teilbereich als Gaststätte mit Straßenverkauf von Karpfen.

Hierfür wurde dann am 15.02.2007 ein Antrag auf nachträgliche Baugenehmigung gestellt. Mit BWA-Beschluss vom 15.05.2007 wurde entschieden, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Grund hierfür war die Lage der Schank- und Speisewirtschaft außerhalb des überbaubaren Bereiches, Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,25 auf 0,54 und Überschreitung der max. Grundfläche von 250 m² auf 343 m², Abstand des Carportes zur Straße kleiner 5,00 m, ein Verstoß gegen die Abstandsflächenvorschrift der Bayer. Bauordnung zum Nachbarn im Süden und zum angrenzenden Grundstück im Osten, welches jedoch Eigentum des Antragstellers ist.

Mit Bescheid vom 02.08.2007 wurde die Schank- und Speisewirtschaft, eine Fischküche mit Nebenraum für Fischbecken, die Errichtung eines Carportes und die Anlegung von 3 Stellplätzen abgelehnt und die Beseitigung der Schank- und Speisewirtschaft sowie der Fischküche mit Nebenraum und Fischbecken angeordnet.

Um der geforderten Rückbauverfügung zu entgehen, wurde am 21.02.2008 eine modifizierte Planung eingereicht. Bei dieser Planung war nunmehr vorgesehen, dass die Gaststätte im grenzständigen Gebäude entfällt, stattdessen war eine Nutzung für Gartengeräte vorgesehen. Die beiden Grundstücke im Eigentum des Antragstellers sollten verschmolzen werden, um den Abstandsflächenverstoß nach Westen zu heilen und die Überschreitung der Grundflächenzahl zu relativieren. Der Carport unmittelbar an der Straße war nicht mehr Bestandteil des Antrages.

Von Seiten der Verwaltung wurde der modifizierte Antrag wegen der Lage der Gebäude außerhalb des überbaubaren Bereiches und wegen der Überschreitung der GRZ von 0,25 auf 0,36 negativ beurteilt. Mit BWA-Beschluss vom 24.06.2008 wurde die Beurteilung der Verwaltung bestätigt; der Antrag wurde mit Bescheid vom 05.08.2008 abgelehnt und die Beseitigung der ungenehmigten baulichen Anlagen gefordert. Gegen den Bescheid wurde keine Klage erhoben; die Beseitigungsverfügung ist rechtskräftig.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Der südliche Grundstückseigentümer hat nicht zugestimmt, jedoch signalisiert, dass soweit sichergestellt ist, dass kein Gaststättenbetrieb stattfindet, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die baulichen Anlagen bestehen.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang