



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

110/2018

Federführung:	Bauamt	Datum:	29.06.2018
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	10.07.2018	öffentlich

### **Nutzungsänderung: Teilaufstockung einer vorh. Gewerbehalle zur 'Wohnung u. Umbau Werkstatt u. Wohnung zu Praxisräumen Fl.Nr. 7600/23, Hansaring 7, 63843 Niedernberg**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zur o.g. Nutzungsänderung sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Für die Errichtung einer Wohnung für den Betriebsinhaber wird einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

#### **Sachverhalt:**

Die geplante Umnutzung am Gebäude im Hansaring liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tafel“

Der Antragsteller plant eine Nutzungsänderung mit Teilaufstockung der vorhandenen Gewerbehalle zu einer Wohnung und den Umbau der Werkstatt und der bisherigen Wohnung zu Praxisräumen.

Im Jahre 1999 wurde der Neubau einer Werkstatt und Lagerhalle, BV.Nr. 52-602-2547/99, genehmigt. Für dieses Vorhaben wurden 8 Stellplätze gefordert. Im Jahre 2011 wurde im Genehmigungsverfahren die Umnutzung vom Lager zu Praxisräumen und Sporthalle angezeigt. Bei dieser Änderung wurden 17 Stellplätze gefordert und auch entsprechend angeordnet.

Der südliche Teil des Gebäudes (darin befinden sich bereits im Erdgeschoss Praxisräume) soll im vorderen Teil aufgestockt werden.

Im Erdgeschoss werden die Behandlungsräume Nr. 4 - 6 neu geschaffen, sowie ein Gymnastikraum. Im Obergeschoss entstehen die Sozialräume (Aufenthalts – und Toilettenräume) für die Bedienstete und Therapeuten, ein Yogaraum, neue Behandlungsräume 1 – 3 und Lagerräume. Die Räume im 2. Obergeschoss werden zu einer Wohnung, mit 2 Kinderzimmern, mit Dachterrasse und einem Büroraum umgebaut. Im neuen Dachgeschoss werden das Schlafzimmer, Bad, Ankleideräume und ein Freisitz neu gebaut.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes werden die GRZ mit 0,53 (0,65) und GFZ mit 1,12

(1,6) eingehalten.

Ebenfalls sind im Bebauungsplan die Wandhöhe mit 15,00 m und die Giebelhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt 11,85 m und die Gesamthöhe (Flachdach) 12,21 m.

Für die Umnutzung sind mit der bisherigen Nutzung (Ladengeschäft und Sporthalle) insgesamt 23 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück des Hansaring 7 sollen 16 Stellplätze ausgewiesen werden, die restlichen 7 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 7600/14, Hansaring 16. In der Baugenehmigung sind für den Hansaring 16 sind insgesamt 8 Stellplätze gefordert. Es sollen 7 neue Stellplätze entstehen, die über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Bei einer Änderung der Halle auf dem Grundstück Hansaring 16, ist die Stellplatzfrage neu zu bewerten. Da bisher 1 Stellplatz genau am Eingang zur Physiopraxis ausgewiesen wurde, soll dieser entfallen und mit auf dem Grundstück Hansaring 16 ausgewiesen werden.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden können, die Betriebsinhaber und -leiter zugeordnet werden, wenn die Fläche für das Wohnen der Gewerbefläche untergeordnet ist (insg. 1.180 m<sup>2</sup>, davon Wohnung mit 21 %, ca. 245 m<sup>2</sup>). Der Wohnungseigentümer ist der Betriebsinhaber.

Die Stellplatzfrage und die Errichtung der Wohnung wurden im Vorgespräch mit dem Landratsamt Obernburg abgestimmt.

Die Unterschrift des nördl. Nachbarn fehlt. Der Antragssteller hat versucht mit der Erbgemeinschaft Kontakt aufzunehmen.  
Die restlichen angrenzenden Nachbarn haben unterschrieben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---