

## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	<b>Nummer:</b> StbAmt/203/2018 <b>Datum:</b> 25.04.2018 <b>Aktenzeichen:</b>
-------------------------------	--

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	02.05.2018	öffentlich
Stadtrat	09.05.2018	öffentlich

**Betreff:**

**Nutzungsänderung am bestehenden Brauereigebäude, FSt.Nr. 1328/2 der Gem. Burglengenfeld, Schwandorfer Straße 4, 93133 Burglengenfeld - Bauvoranfrage - Empfehlung an den Stadtrat**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Der Bauherr beantragt, das vorhandene Brauereigebäude mit einer Betriebsleiterwohnung an der Schwandorfer Straße umzunutzen.

Dazu hat er einen Vorhabensbeschrieb vorgelegt, der dem Vorlagebericht auch beiliegt. Einzelheiten können daraus nachgelesen werden.

Planungsrechtlich befindet sich das Anwesen im Außenbereich und ist nur unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert, was hier in diesem Falle nicht zutrifft, zumindest kann aber die bisherige Nutzung in jedem Falle fortbestehen.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine nicht erhaltenswerte Bausubstanz und prägt auch nicht das Bild einer Kulturlandschaft.

Natürlich weist das Gebäude eine Geschichte auf, aber keine Denkmaleigenschaft, sonst wäre es vom Landesamt für Denkmalpflege längst nachqualifiziert worden.

Bei einer Umnutzung im Bestand ist die Bestandserhaltung des Gebäudes in seinen Außenmaßen vorrangig. Geringfügige untergeordnete Anbauten könnten unter Umständen zugelassen werden, wurde vom Antragsteller aber bis dato nicht angezeigt.

Nach §35 (4) 1 f) BauGB kann allerdings eine Nachverdichtung von bis zu drei Wohnungen begründet werden.

Der Bauherr beabsichtigt allerdings zu einer Betriebsleiterwohnung noch weitere sechs Wohnungen einzubauen, also insgesamt sieben Wohnungen.

Die Verwaltung stellt fest, dass das Gebäude trotz seines Ausmaßes von seiner zukünftigen Nutzung überfrachtet wird. Stadtplanerisch gesehen ist hier die Entwicklung an diesem Standort fehl am Platz. Für Gewerbebetriebe gibt es entsprechende qualifizierte Gebiete, ebenso für die Wohnnutzung.

Der Bauwerber erklärt sich auch nicht eindeutig, sondern lässt es verständlicherweise bewusst offen, dass das Anwesen nach einer möglichen Baugenehmigung, wie er formuliert, zur Verfügung gestellt oder selbst verwertet wird.

Im Außenbereich ist es grundsätzlich zwingend vorgeschrieben, eine Selbstverwertung vorzunehmen oder zumindest das Gebäude in Eigennutz zu behalten und zu bewohnen. Die Gefahr besteht natürlich auch hier, eine Wertsteigerung durch eine Baugenehmigung zu erfahren und das Anwesen gänzlich zu veräußern. Damit wird aber über Jahrzehnte hinaus die örtliche Situation verfestigt.

Nichtsdestotrotz soll eine Nutzung im Bestand, wenn Sie denn ganzheitlich gestalterisch im Zusammenhang mit den geplanten Garagen und Stellplätzen aufgewertet wird Unterstützung finden.

Durch die räumliche Ausdehnung des Gebäudes ist es nachvollziehbar, dass der Bauherr hier eine Nachverdichtung anstrebt. Letztendlich ist es für die Einheimischen ein gewohntes Stadtbild und wäre es auch ein Gewinn, wenn dieses Gebäude mit einer Umnutzung eine Aufwertung erfahren würde, bevor es über Jahre hinweg aufgrund seines maroden Zustands negativ unmittelbar an der Ortseinfahrt zur Altstadt ins Auge fällt.

Im Vorfeld fand von Seiten der Verwaltung bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt statt. Die Gemischnutzung ist in diesem Bereich hinnehmbar. Mehr als drei Wohnungen, die das Baugesetzbuch im Außenbereich anheim stellt, werden von der Genehmigungsbehörde sehr kritisch gesehen.

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Gebäudes erscheint der Einbau von fünf Wohnungen einschließlich der Betriebsleiterwohnung für denkbar, sofern aus immisionsschutzrechtlichen Gründen keine Einschränkungen bestehen.

Nachdem sich das Gebäude auch am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Burgberg“ befindet, soll für das geplante Vorhaben ein Außenanlagenplan vorgelegt werden, der grünordnerisch das bestehende und das geplante Vorhaben in die grüne Umgebung einbindet. Es sollten daher für die Nutzung von z.B. fünf Wohnungen und dem geschilderten Gewerbe die 17 Stellplätze mit Bäumen gegliedert werden und zwar je vier Stellplätze ein Baum, also insgesamt mindestens fünf Bäume.

Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Zufahrt zum Grundstück wurde in einem Gespräch mit dem Staatlichen Bauamt im Vorfeld soweit abgesprochen, so dass die Erschließung verkehrstechnisch soweit auch für die geplante Nutzung gesichert wäre. Für eine Linksabbiegespur Richtung

Eislaufplatz erklärt sich der Antragsteller bereit, einen Grundstücksstreifen zur ordentlichen Anlage des Linksabbiegestreifens abzutreten.

Für die Erschließungsvoraussetzungen liegt die Stellungnahme der Stadtwerke Burglengenfeld bis dato noch nicht endgültig für die Wasserversorgung und Kanalisation vor. Bisher wird das Gebäude auch entsprechend ver- und entsorgt. Es wird davon ausgegangen, dass dies keine Schwierigkeit darstellt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Umnutzung des Gebäudes in der vorgetragenen Form bis auf die Wohnungen, die auf maximal fünf reduziert werden sollten, mit dem Antragsteller in einem Gespräch zu erörtern und um Neuvorlage zu bitten.

Die Nutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus kann in baurechtlicher Hinsicht nicht vorgeschrieben werden, ist aber – wenn sie denn auch umgesetzt wird – wünschenswert.

Grundsätzlich kann der Bauherr auch auf Weiterleitung des vorgelegten Antrags zur Genehmigungsbehörde bestehen. Die Verwaltung wird diesen dann ohne Einvernehmenserteilung der Stadt weiter geben.

### **Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Mit der Reduzierung der geplanten sieben Wohnungen auf insgesamt fünf Wohnungen besteht Einverständnis, ebenso mit der gewerblichen Nutzung.

Voraussetzung hierfür ist die Bestandsnutzung ohne bauliche Erweiterungen.

Für die Einbindung in die umgebende Landschaft ist ein Grünanlagenplan vorzulegen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Parkplatzsituation ist gegliedert mit Bäumen zu gestalten. Hierzu sind insgesamt fünf Bäume einzuplanen.

Die Verwaltung wird beauftragt, vorgenannte Punkte mit dem Antragsteller nochmals zu besprechen. Der Antrag wird zurückgestellt.