

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		14 / 2023 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		08.05.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Nutzungsänderung von Waschanlage zum Schulungsraum (Fahrschule); Hauptstraße 46, Flst. Nr. 223 und 224

Der Bauantrag für die nachträgliche Nutzungsänderung wurde am 20.04.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingereicht.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Es muss nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich beurteilt werden. Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planung

Das teilweise unterkellerte Tankstellengebäude auf dem Grundstück wird im Erdgeschoss aktuell zu unterschiedlichen Zwecken genutzt. Es dient als Tankstelle mit Verkaufsraum, als Werkstatt und als Schulungsraum für eine Fahrschule. Die Nutzung als Werkstatt ist mit der Baugenehmigung von 1972 abgedeckt. Mit dieser Baugenehmigung wurde im Bereich zur Karlsruher Straße eine Nutzung als Waschanlage genehmigt. Der Bereich der Waschanlage wurde zum Schulungsraum für eine Fahrschule umgenutzt. Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt hat den Betreiber der Fahrschule zum Einreichen eines Bauantrags aufgefordert, da an die Nutzung als Schulungsraum andere baurechtliche Anforderungen gestellt werden, wie an die einer Waschanlage. Verbunden mit der Umnutzung von der Waschanlage zum Schulungsraum wurde in der Wand des Schulungsraum eine Verbindungstür zu dem danebenliegenden Raum geschlossen und eine weitere Verbindungstür in den bestehenden Personalraum der Tankstellen geschlossen. Am Tankstellengebäude wurden keine äußerlichen Veränderungen vorgenommen.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Nutzungsänderung Waschanlage zu Schulungsraum (Fahrschule) aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden kann, da es äußerlich zu keinen baulichen Veränderungen gekommen ist bzw. kommt und sich somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben. Zur weiteren Ausführung zum Rahmenplan „Hauptstraße“ siehe Stellungnahme vom Städteplaner bin der Anlage.

Als informatorischer Hinweis, an dem überbauten Bereich des Tankstellengebäudes auf dem verdolten Federbach wurde keine bauliche Änderung durchgeführt worden oder vorgesehen.

Stellplätze

Da es sich um ein Gewerbe handelt, liegt die Prüfung der Stellplätze bei der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt. Die Baurechtsbehörde sollte aufgefordert werden die erforderliche Pkw-Stellplatz ausführlich zu Prüfen. In Baubeschreibung wurden vier notwendige Pkw-Stellplätze und vier notwendige Pkw-Stellplätze vermerkt. Aktuell ist nach Auffassung der Verwaltung, kein Pkw-Stellplatz auf den Grundstücken der Tankstelle vorhanden.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Bauantrags bestätigt wurde, durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit haben, um Einwendungen zum Bauvorhaben einzulegen, können noch Einwendungen nach dem Sitzungstermin bei der Gemeinde eingehen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, der Nutzungsänderung von der Waschanlage zum Schulungsraum (Fahrschule) aus städtebaulicher Sicht nachträglich zu zustimmen.

Anlagen:

- 01 Stellungnahme des Städteplaners zum Rahmenplan Hauptstraße
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 03 Lageplan
- 04 Pläne

Stellungnahme

Betrifft: Anwesen der Firma Wigor GmbH, Poststr. 17, 70794 Filderstadt,
Flst. Nr. 223 und 224, Hauptstr. 46, Muggensturm
Hier: Umnutzung der bestehenden Waschhalle der Tankstelle zu einem Schulungsraum für eine Fahrschule

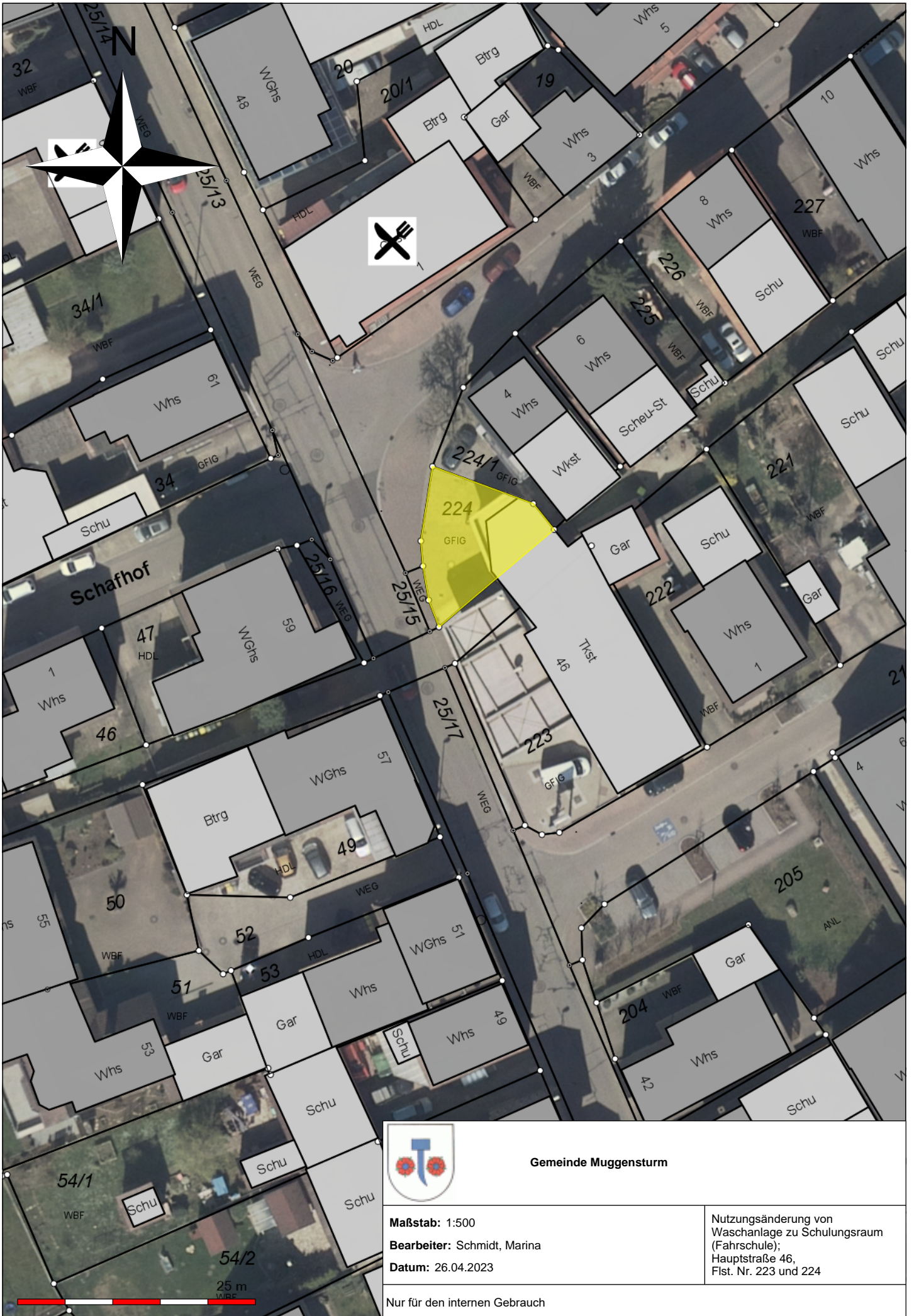
Das Anwesen Hauptstraße 46 besteht aus einer eingeschossigen Tankstelle mit Flachdach. Angegliedert ist eine Waschhalle, die zu einem Schulungsraum für eine Fahrschule umgenutzt werden soll.

In den Straßenraum wirksame bauliche Veränderungen sind für diese Maßnahme nicht erforderlich. Ein von außen zugängliches WC zwischen dem Verkaufsraum und Werkstatt kann mitgenutzt werden.

Diese Veränderung der Nutzung kann aus der Sicht der Sanierung akzeptiert werden, da sie keine Verschlechterung darstellt. Aus städtebaulicher Sicht kann die Maßnahme ebenfalls befürwortet werden, da keine störenden Veränderungen vorgenommen werden.

Karlsruhe, den 21.04.2023

M. Nickel



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 26.04.2023

Nutzungsänderung von
Waschanlage zu Schulungsraum
(Fahrschule);
Hauptstraße 46,
Flst. Nr. 223 und 224

Nur für den internen Gebrauch





Stand April 2023

Landratsamt Rastatt
Vermessungsbehörde
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Stand vom: 17.04.2023

Flurstück: 223
Flur:
Gemarkung: Muggensturm

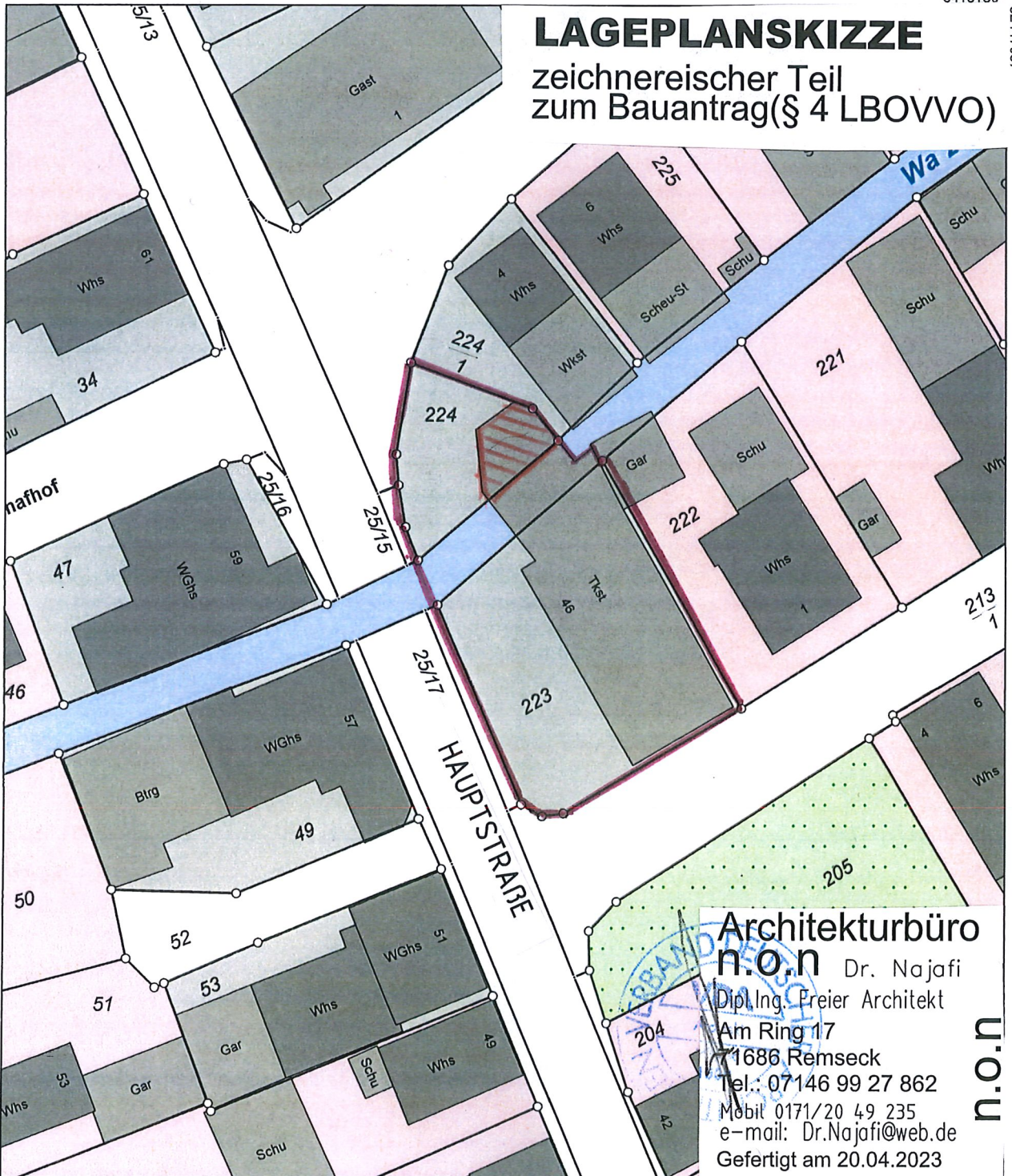
Gemeinde: Muggensturm
Kreis: Rastatt
Regierungsbezirk: Karlsruhe

5413180

32447057

LAGEPLANSKIZZE

zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)



Architekturbüro

n.o.n Dr. Najafi

Dipl. Ing. Freier Architekt

Am Ring 17

71686 Remseck

Tel.: 07146 99 27 862

Mobil 0171/20 49 235

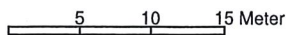
e-mail: Dr.Najafi@web.de

Gefertigt am 20.04.2023

n.o.n

5413080

Maßstab 1:500



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

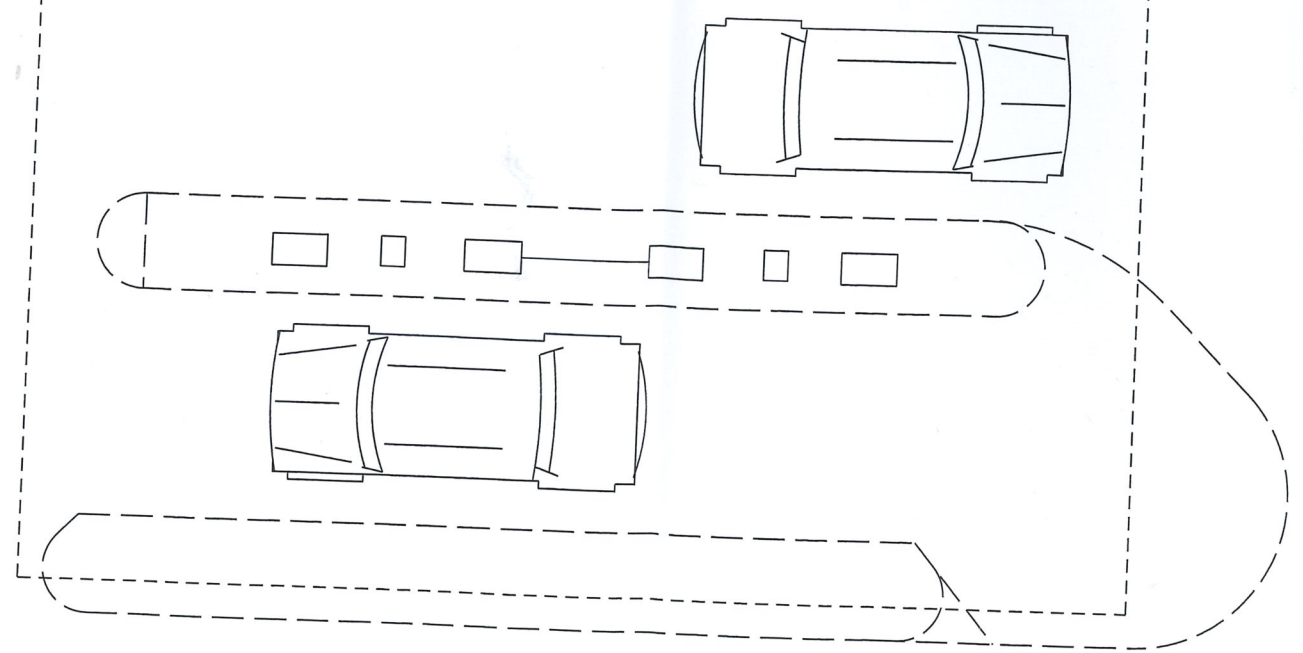
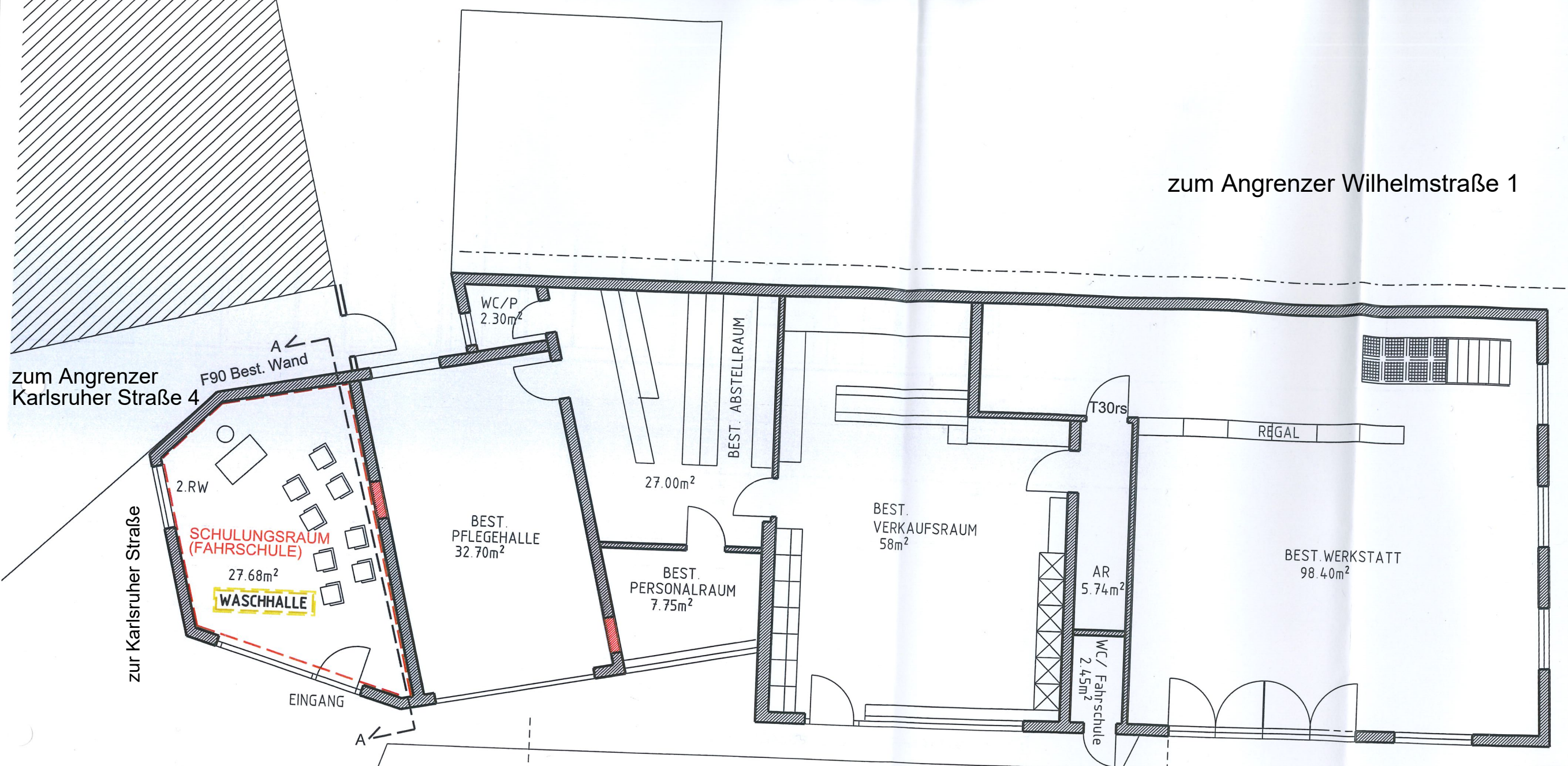
zum Angrenzer
Karlsruher Straße 4

zum Angrenzer Wilhelmstraße 1

zur Karlsruher Straße

zur Wilhelmstraße

zur Hauptstraße



NUTZUNGSÄNDERUNG VON
WASCHANLAGE ZU
SCHULUNGSRaum-
(FAHRSCHULE)
HAUPTSTRAÙE 46
76461 MUGGENSTURM

BAUHERR:
WIGOR GmbH FOSTSTRAÙE 17
70794 FILDERSSTADT



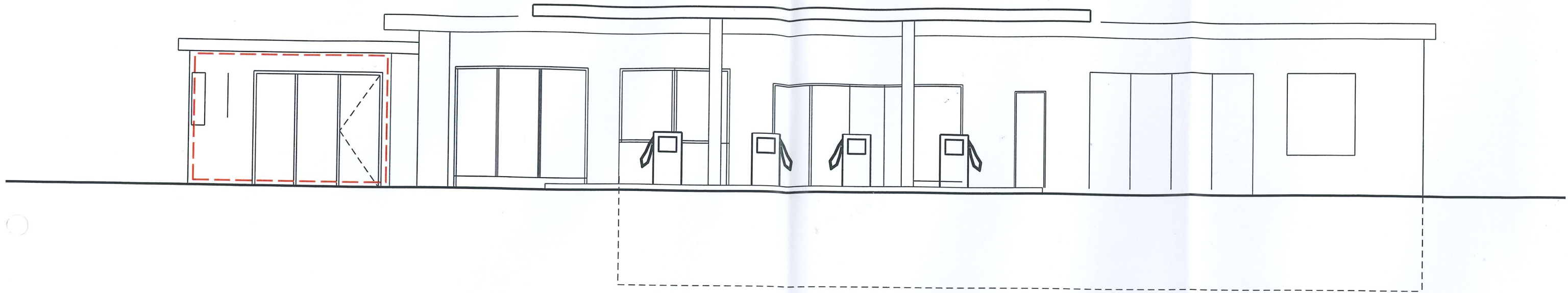
Architekturbüro
n.o.n Dr. Najafi
Dipl. Ing. Freier Architekt
Am Ring 17
71686 Remseck
Tel.: 07146 99 27 862
Mobil 0171/20 49 235
e-mail: Dr.Najafi@web.de

n.o.n

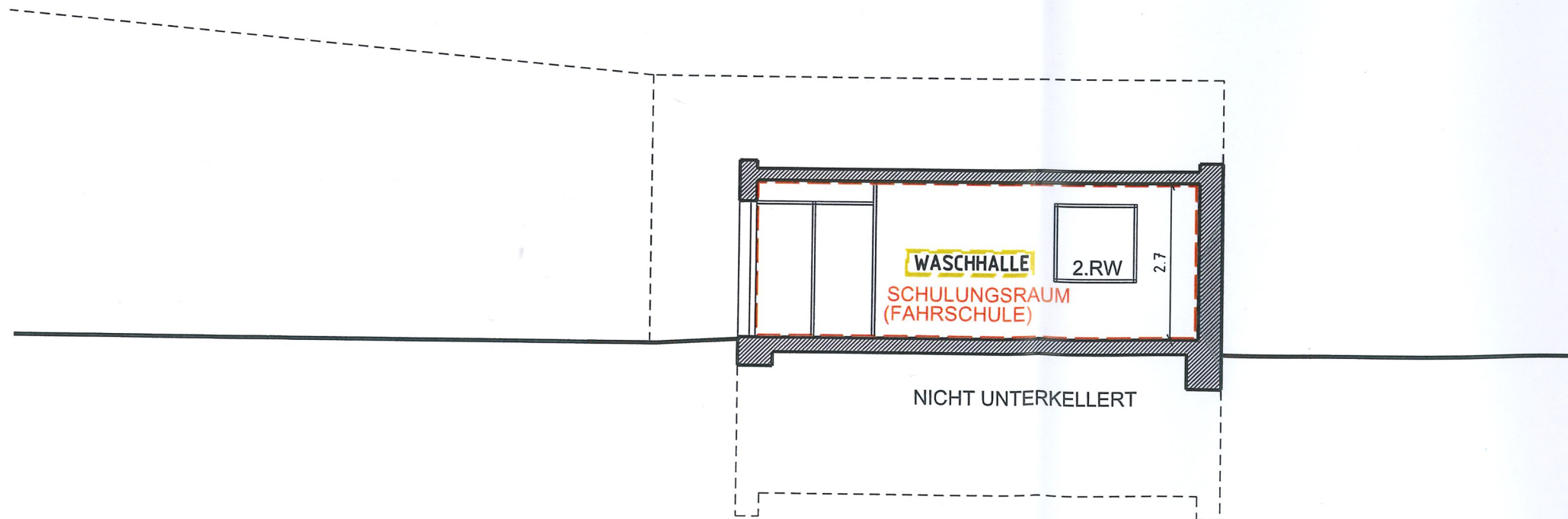
ERDGESCHOSS

M: 1:100

Plan Nr. Datum: 20.04.2023



Ansicht von Hauptstraße



Ansicht von Karlsruher Straße

NUTZUNGSÄNDERUNG VON
WASCHANLAGE ZU
SCHULUNGSRaum-
(FAHRSCHULE)
HAUPTSTRASSE 46
76461 MUGGENSTURM

BAUHERR:
WIGOR GmbH POSTSTRASSE 17
70794 FILDERSHAIN

Architekturbüro
n.o.n Dr. Najafi
Dipl.Ing. Freier Architekt
Am Ring 17
71686 Remseck
Tel.: 07146 99 27 862
Mobil 0171/20 49 235
e-mail: Dr.Najafi@web.de

STRASSENANSICHT +
SCHNITT AA

M: 1:100

Plan Nr. Datum: 20.04.2023



n.o.n