



## Beschlussvorlage

|                     |  |                          |               |                          |
|---------------------|--|--------------------------|---------------|--------------------------|
| <b>Vorlage-Nr.:</b> | BV/0660/2016   |                          | <b>Datum:</b> | 06.12.2016               |
| <b>Baudezernent</b> |  |                          |               |                          |
| <b>Verfasser:</b>   | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung   | <b>Az:</b>               | 02487-16/Jü   |                          |
| <b>Gremienweg:</b>  |  |                          |               |                          |
| <b>20.12.2016</b>   | <b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>   | <input type="checkbox"/> | einstimmig    | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | abgelehnt     | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | verwiesen     | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | mehrheitlich  | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | Kenntnis      | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | vertagt       | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | ohne BE       | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | abgesetzt     | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | geändert      | <input type="checkbox"/> |
|                     | TOP  | <input type="checkbox"/> | öffentlich    | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen  | <input type="checkbox"/> |
|                     |  | <input type="checkbox"/> | Gegenstimmen  | <input type="checkbox"/> |
| <b>Betreff:</b>     | <b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt</b> |                          |               |                          |

### Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.78 „Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim“ IV. Ausbauabschnitt zu (§ 31 Abs. 2 BauGB):

- Befreiung von der vorgeschriebenen Nutzung (Textziffer 1)

|                             |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>Antragseingang</b>       | 20.09.2016   |  |  |  |  |  |  |
| <b>Vorhabensbezeichnung</b> | Umnutzung von einem Autohaus zu einem gemeinnützigen Gebäude |  |  |  |  |  |  |
| <b>Grundstück/Straße</b>    | Ernst-Sachs-Straße 18  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Gemarkung</b>            | Wallersheim  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Flur</b>                 | 6  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Flurstück</b>            | 204/156  |  |  |  |  |  |  |

### Begründung:

Antragsgegenstand ist die Nutzungsänderung eines bestehenden Autohauses zu einem gemeinnützigen Gebäude auf dem Grundstück Ernst-Sachs-Straße 18.

Der Antragsteller, eine katholische Hilfsorganisation, beabsichtigt hier folgende Dienstleistungen:

#### 1. Ausbildung:

- Sozialpflegerische Ausbildung (u.a. zum Betreuungsassistenten, Schwesternhelferin, Pflegediensthelfer)
- Breitenausbildung (u.a. in erster Hilfe)
- Schulsanitätsdienst (Schulsanitäter)

#### 2. Soziales Ehrenamt:

- Entlastungsdienst für Angehörige an Demenz Erkrankter

- Besuchs- und Begleitungsdienst

### 3. Notfallvorsorge:

- Sanitätsdienste (bei Veranstaltungen)
- Katastrophenschutz (Betreuung unverletzter und nicht erkrankter Personen in einer Großschadenslage).

Des Weiteren soll in dem Gebäude ein Büro für die Stadtleitung der Hilfsorganisation eingerichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim“ IV. Ausbauabschnitt.

Die Gebietsausweisung sieht hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor.

Gem. Textziffer 1 des Bebauungsplanes Nr. 78 sind in dem zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und der Ernst-Sachs-Straße liegenden Teil des Gewerbegebietes nur Handelsbetriebe und Betriebe des verarbeitenden Gewerbes zulässig, soweit deren Immissionsrichtwerte nicht mehr als tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Die Betriebszeiten sind gem. der vorgelegten Betriebsbeschreibung i.d.R. Montag – Samstag von 8:00 – 17:00 Uhr, teilweise Montag – Samstag bis 21:30 Uhr. Die schalltechnische Immissionsprognose des Büros Pies vom 13.07.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass die o.g. Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Die beantragte Nutzung entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Es handelt sich hier weder um einen Handelsbetrieb noch um einen Betrieb des verarbeitenden Gewerbes. Vorliegend handelt es sich nicht um eine Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die gem. Bebauungsplan Nr. 78 einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden durch das beantragte Vorhaben nicht überschritten.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

### **Anlagen:**

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 78
- Textteil Bebauungsplan Nr. 78
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundriss
- Ansichten