



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Ferienausschuss	07.08.2023	öffentlich	Beschluss

Nutzungsänderung von Büro- und Lagerraum in einen Bewegungsraum auf dem Grundstück Arastr. 2, Fl.-Nr. 157/33

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung von Büro- und Lagerraum in einen Bewegungsraum für eine Kampfsportschule. Der Trainingsbetrieb wird von 16-21:00 Uhr angegeben. Der Betrieb der Kampfsportschule wurde bereits im Juni 2023 aufgenommen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. Bl 72/57 aus dem Jahre 1960, die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neubiberg stellt für dieses Grundstück ein „Mischgebiet (MI)“ dar. Die umliegenden Grundstücke werden als „Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet (WR, WA)“ dargestellt.

Nachverdichtungskonzept:

Die Nutzungsänderung hat keine Auswirkungen auf das Nachverdichtungskonzept.

Art der baulichen Nutzung:

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ein Mischgebiet dar.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind insbesondere:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die geplante Nutzungsänderung würde sich in das bestehende Bestandsgebäude einfügen, da es sich bei der Kampfsportschule um eine Anlage für sportliche Zwecke handelt, die im Mischgebiet allgemein zulässig wäre.

Auszug aus der Betriebsbeschreibung:

- Gruppengröße zwischen 5 und 20 Teilnehmer



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Altersstruktur der Gruppen

4-6 Jährige = ca. 4-6 Gruppen per Woche

6-12 Jährige = ca. 4-6 Gruppen per Woche

13-18 Jährige = ca. 2-4 Gruppen per Woche

Erwachsene = ca. 2-4 Gruppen per Woche

Es sind jeweils 1-2 Trainer zusätzlich vor Ort

- Sportarten:

Taekwondo

Kickboxen

Yoga

Krav Maga (Selbstverteidigung)

Die vorhandenen Büro- und Lagerräume von ca. 145 m² werden in einen Bewegungsraum von ca. 125 m² und in zwei Büros mit jeweils 13 m² umgestaltet. Die bestehende Teeküche wird verkleinert.

Äußerlich wird an dem Gebäude an der Westseite ein Sektionaltor verschlossen und ein weiteres Sektionaltor in eine Tür umgebaut. Weitere Veränderung an der Gebäudehülle werden nicht vorgenommen.

- Stellplätze:

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für Büroräume 1 Stellplatz pro 30 m² Nutzfläche, mind. 1 Stplz. erforderlich. Für die beiden Büros wird laut Stellplatznachweis 1 Stplz. benötigt. Für den Bewegungsraum wird die Berechnung in Anlehnung an ein Fitnesscenter vorgenommen. Demnach sind 1 Stplz. pro 25 m² notwendig (=5,8 -> 6 Stellplätze). Insgesamt werden vom Antragsteller 7 Stellplätze nachgewiesen.

Der Nachweis für Kfz-Stellplätze entspricht somit der Stellplatzsatzung. Die dargestellten Stellplätze sind nach dem Kenntnisstand der Verwaltung noch für keine andere Nutzung herangezogen worden.

Ein Fahrradstellplatz ist für Büroflächen pro 50 m² Nutzfläche, mind. 3 Fahrradstellplätze notwendig. Für den Bewegungsraum ist kein Stellplatzschlüssel in der Satzung enthalten. In Anlehnung an das Verhältnis des Nutzerkreises (Altersstruktur) und den Erfahrungswerten des Sportzentrums Neubiberg, kommen die jungen Sportler überwiegend mit dem Fahrrad. Aus diesem Grund wird ein Stellplatzschlüssel für die Fahrradstellplätze von 1 F-Stplz. pro 15 m² für sinnvoll erachtet. Dies würde einen Gesamtbedarf von 12 Fahrradstellplätzen bedeuten.

Der Antragsteller weist im Bereich des überdachten Eingangs eine Fläche von ca. 50 m² zum Abstellen von Fahrrädern nach.

Dem Nachweis für Fahrradstellplätze wäre somit genüge getan.

Fazit der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung kann der geplanten Nutzungsänderung zugestimmt werden. Negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung sind augenscheinlich nicht ersichtlich. Beschwerden durch die Nachbarn liegen ebenfalls noch nicht vor.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Ergänzung vom 07.08.2023:

Im Nachgang wurde der Stellplatznachweis verändert.

Die Stellplätze werden nun nicht wie ursprünglich auf der Nordseite des Gebäudes nachgewiesen, sondern auf der Südseite. Hier sind jedoch nur drei feste Stellplätze vorhanden. Die fehlenden drei Stellplätze werden zusammen mit vier zusätzlichen Stellplätzen durch eine ansässige Firma außerhalb deren Geschäftszeiten (Mo-Do 10:00 – 18:00 Uhr, Fr 10:00 – 15:00Uhr) zur Verfügung gestellt.

Laut der uns vorliegenden Aufzeichnungen sind noch weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, welcher keiner Nutzung zugeordnet sind und für den Stellplatznachweis nicht erforderlich sind.

Auf Grund dessen und das laut Betreiber die Sportler fast ausschließlich zu Fuß oder per Fahrrad kommen, kann aus Sicht der Verwaltung dem Stellplatznachweis und der erforderlichen Wechselnutzung zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5616 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 03.07.2023
- **Anlage 3: Planung vom 07.08.2023**

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Büro- und Lagerraum in einen Bewegungsraum für eine Kampfsportschule auf dem Grundstück Arastr. 2, Fl.-Nr. 157/33, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 03.07.2023, **wird hergestellt.**

Der Wechselnutzung zum Nachweis eines Stellplatzes wird zugestimmt.