

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	17.09.2015	öffentlich - Beschluss

### **Ehem. Humbser Brauerei Nutzungsänderung + Neubau - Flächenberechnung und Stellplatznachweis**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen <b>2015/0201/602/BA/S und 2015/0218/602/BA/S</b>	
<b>Anlagen:</b>	

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung zur Stellplatzberechnung zu.
2. Die Verwaltung soll die Bauvorlagen entsprechend des Antrags auf Abweichung prüfen und weiterbearbeiten.
3. Der Stellplatzablässe wird zugestimmt.

#### **Sachverhalt:**

Das Areal der ehemaligen Humbser Brauerei ist ein gut erhaltener Gebäudekomplex von öffentlichem und städtischem Interesse. Die übrig gebliebene denkmalgeschützte Gebäudesubstanz ist hochwertig und soll erhalten und reaktiviert werden. In der beantragten Planung werden über die laut B-Plan zwingend zu erhaltende Bausubstanz hinausgehende Gebäudeteile, die bislang noch nicht unter Denkmalschutz stehen, erhalten (Lt. Ankündigung des LfD ist beabsichtigt, die Gebäudeteile ebenfalls noch unter Schutz zu stellen).

Dem Antragsteller ist es auch dadurch nicht möglich, die Stellplätze in erforderlichem Umfang vollständig zu errichten. Die Errichtung einer Tiefgarage unter den historischen Bestandsgebäuden ist nicht möglich. Deshalb wird ein Antrag auf Abweichung für die Berechnung der Flächen im Bereich der Gastronomie gestellt.

Der Bedarf für die Nutzungsänderung im Bestand wäre lt. gültiger Stellplatzsatzung 230 Stpl. Auf Grund des öffentlichen Interesses am Erhalt des historischen und stadtbildprägenden Gebäudekomplexes, wurde eine Abweichung beantragt. Es soll in diesem Fall nur die tatsächlich als Gastraum nutzbare Fläche zur Berechnung der Stellplätze herangezogen werden. Die Verkehrsflächen z. B. im Bereich der historischen Kessel, Einbauten und der Nebenräume bleiben hier ausnahmsweise unberücksichtigt. Demnach liegt der beantragte Bedarf für den Bestand bei 187 Stellplätzen. Außerdem wurde die Anrechnung der aus der vorherigen Nutzung fiktiv angenommenen Stellplätze (89) beantragt. Demnach verbleibt ein Stellplatzbedarf für den Bestand von 98 Stellplätzen. Zusammen mit dem Neubaubedarf von 61

Stellplätzen ergibt sich ein Gesamtbedarf von 159. Auf dem Grundstück nachgewiesen werden können 141 Stellplätze. Demnach verbleibt ein Defizit von 18 Stellplätzen. Vom Antragsteller wird beantragt, diese ablösen zu dürfen.

Erste Unterlagen zu den Bauanträgen gingen am 18. bzw. 30 Juni 2015 bei BaF ein. Die Unterlagen zur Stellplatzberechnung mit Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung wurden am 25. August nachgereicht. Eine Prüfung der Flächen mit Berechnung konnte aus zeitlichen Gründen bisher noch nicht vorgezogen werden und erfolgen.

Der Antragsteller wünscht eine schnelle Genehmigung, die nächste Sitzung BWA findet jedoch erst im Oktober statt. BaF schlägt daher folgendes Vorgehen vor:  
Zunächst werden die Angaben zu den Flächen angenommen wie vom Architekten angegeben und oben aufgeführt. Die Flächennachberechnung kann erst im Rahmen der Prüfung des Antrags erfolgen kann.

Sollte bei der tatsächlichen Flächenberechnung eine höhere Anzahl von Stellplätzen zur Ablöse nötig werden, so wird BaF befugt, diese zu Ablöse zu fordern und auf dieser Grundlage die Genehmigung zu erteilen.

Der BWA wird um Zustimmung zur beantragten Abweichung der Stellplatzberechnung (Anrechnung der tatsächlich nutzbaren Gastraumfläche ohne Verkehrs- und Nebenraumfläche und Anrechnung der fiktiven Stellplätze) sowie um Zustimmung zur Ablöse gebeten.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 10.09.2015

---

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth Niewrzol, Siegrid
--

Telefon: (0911) 974-3158
-----------------------------

