

**Flurstück 5120/2, Maybachstraße 3;
Sanierung und Revitalisierung der bestehenden Werkhalle in zwei getrennte Nutzungseinheiten und
Neubau einer Garage mit Outdoorküche**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hofstatt“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

Beantragt wurde die Genehmigung für eine Sanierung und Revitalisierung der bestehenden Werkhalle. Durch Errichtung einer Brandwand sollen zwei Hallenteile entstehen. Hallenteil 1 wird vom Bauherrn privat genutzt. Hallenteil 2 soll künftig zur gewerblichen Nutzung vermietet werden (gewerblicher Betreiber steht zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht fest). Zusätzlich plant der Bauherr den Neubau einer Garage, einer Outdoorküche und eines Geräteschuppens in der südwestlichen Grundstücksecke.

Die Werkhalle übersteigt die maximal zulässige Gebäudehöhe und überschreitet mit der nordöstlichen Gebäudeecke sowie mit dem östlichen Dachvorsprung die Baugrenzen. Jedoch liegen diese Verstöße bereits beim Bestandsbau vor. Die Höhenüberschreitung verringert sich bei der Sanierung um 0,05 m von 10,42 m auf 10,37 m.

Die Garage, die Outdoorküche und der Geräteschuppen in der südöstlichen Grundstücksecke befinden sich komplett außerhalb der Baugrenze und überschreiten das Pflanzgebot entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Außerdem wird damit das maximal zulässige Maß an Grenzbebauung überschritten. Für Garagen sind grundsätzlich Flachdächer festgesetzt. In den Gewerbegebieten können laut Bebauungsplan Ausnahmen zugelassen werden. Für die nördliche Garage ist ein Pultdach geplant und somit eine Ausnahme erforderlich. Die nördliche Garage mit Abstellraum überschreitet außerdem die Grundstücksgrenze (Entfall Bestandsschutz nach Abbruch).

Der Bebauungsplan „Hofstatt“ setzt für den betreffenden Bereich als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Wohnungen oder auch privat genutzte Räumlichkeiten können hier als Ausnahme für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber-/leiter zugelassen werden, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im Bebauungsplan „Hofstatt“ wurde zusätzlich festgesetzt, dass diese Ausnahme allgemein zulässig ist. Allerdings ist der Bauherr, der den Hallenteil 1 sowie die neu geplante Garage, die Outdoorküche und den Geräteschuppen ausschließlich für private, nichtgewerbliche Zwecke nutzen möchte, weder Betriebsinhaber/-leiter noch Aufsichts-/Bereitschaftsperson des (noch nicht abschließend feststehenden) Gewerbebetriebs, an den in nicht absehbarer Zeit der Hallenteil 2 vermietet werden soll. Die geplante Nutzung ist somit nicht zulässig.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird versagt.

Anlagen:

Lageplan, Ansichten, Schnitte

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	06.05.2026
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	07.05.2026