

Plenaranfrage vom 12.06.2020

zum Thema „**Nutzung einer Doppelhaushälfte durch Online-Handel mit Fahrradteilen-Zubehör**“

ich bitte Sie um Klärung der Sachverhalte und die Beantwortung meiner Fragen zur Wohnbebauung und dem nicht beantragten bzw. genehmigten Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 2834, Gemarkung Landshut im Anwesen Breslauer Str. 75/77. Hierzu haben einige Nachbarn und auch ich selbst mehrere telefonische, persönliche und schriftliche Kontakte mit dem Bauamt und dem Gewerbeamt über viele Monate hinweg geführt.

Kurze Schilderung der Sachverhalte:

Nach dem Kauf der Doppelhaushälfte wurde dort ein florierender Online-Handel mit Fahrradteilen-Zubehör betrieben, was über Monate beobachtet und mir gemeldet wurde. Nach einer Anfrage beim Gewerbeamt wurde mir mitgeteilt, dass weder ein Antrag noch eine Genehmigung vorgelegen haben, dies aber genau zum Zeitpunkt meiner Nachfrage nachgeholt wurde. Es wurde ein nichtstörendes Gewerbe genehmigt, obwohl ich in meiner Anfrage bereits nachgewiesen hatte, dass es sich wegen mehrerer LKW-Anlieferungen pro Tag, das längere Abstellen von ganzen Ladungen auf dem Bürgersteig keinesfalls um ein „nichtstörendes Gewerbe“ handelt und somit im reinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähig sein sollte. Durch die Beantragung des Abbruchs und des Neubaus von zwei einzelnen Wohnhäusern war das Thema Gewerbe erst einmal vom Tisch. Genehmigt waren laut meiner Plenaranfrage vom 05.07.2019 im Haus 1 drei Wohneinheiten und im Haus 2 zwei Wohneinheiten mit einem Stellplatzschlüssel von insgesamt 7, die gerade so nachgewiesen werden konnten. Nach Baubeginn wurde dann der erste Verstoß begangen mit dem Bau der abgelehnten Verbindung zwischen den beiden Häusern, diese wurde auf Tektur-Antrag nachträglich dann doch noch genehmigt. Das Haus 2, für das nur zwei Wohneinheiten genehmigt wurden, wurde fast genauso wie das Haus 1 mit seinen drei Wohnungen gebaut und von vorne herein mit 4 Hausklingeln und 4 Postkästen versehen, was die Nachbarn stutzig gemacht hat. Im Dachgeschoss ist eine Loggia mit Markise eingebaut und es sieht für die Nachbarn auch so aus, als würde dort eine dritte Wohnung entstanden sein. Auf Anfrage beim Bauamt gab man an, dass das Dachgeschoss nicht vom Obergeschoss getrennt sei und somit als eine Einheit zählt. Zwischenzeitlich hat wohl der Bauherr die Nachbarn um ihre Unterschrift für die dritte Wohnung im Haus 2 gebeten, um so nachträglich einen Teilungsantrag zu stellen und die dritte Wohneinheit doch noch genehmigt zu bekommen. Weiterhin ist auch wieder eine gewisse Gewerbetätigkeit der Bauherren (Velo Store) nachzuvollziehen. In dem Anwesen Breslauer Str. 77 wird wohl Waren verpackt und von dort versandt. Es wurde beobachtet, dass durch den Gewerbebetrieb anfallende Kartonagen kostenlos in den Papiercontainer auf dem Parkplatz in Mitterwöhr entsorgt werden. Laut Gewerbeamt liegt wiederum weder eine Genehmigung noch ein Antrag auf Gewerbe vor.

1. Wie ist der aktuelle Stand des Bauprojektes, welche Anträge wurden zum Bauvorhaben gestellt mit welchen Ergebnissen (Begründung)?
2. Was unternimmt die Stadt wegen des Gewerbebetriebes? Ist es zulässig, dass die durch den Gewerbebetrieb anfallenden Kartonagen kostenlos in einen öffentlichen zugänglichen Papiercontainer der Stadt entsorgt werden und damit regelmäßig die normale private Altpapierentsorgung unmöglich gemacht wird?

gez.
Anja König

Die Anfrage von Frau Kollegin Anja König beantworte ich wie folgt:

1. Wie ist der aktuelle Stand des Bauprojektes, welche Anträge wurden zum Bauvorhaben gestellt mit welchen Ergebnissen (Begründung)?

Auf dem Grundstück Fl.NR. 2834, Gem. Landshut, wurden zwei Wohnhäuser errichtet.

Im Anwesen Breslauer Straße 77 (Haus 1) wurden 3 Wohneinheiten beantragt und genehmigt.

Im Anwesen Breslauer Straße 75 (Haus 2) wurden 2 Wohneinheiten beantragt und genehmigt.

Der Bauherr hat bei einem Gespräch gegenüber der Baubehörde erwähnt, dass er gegebenenfalls im Haus 2 das Dachgeschoss zu einer 3. Wohneinheit ausbauen möchte. Er wurde auf die Genehmigungspflicht und die Notwendigkeit, den erforderlichen zusätzlichen Stellplatzbedarf nachzuweisen, hingewiesen.

Amt 17.06.2020 wurde vom Bauherrn ein Tekturantrag eingereicht, der den Ausbau einer 3. Wohneinheit im Anwesen Breslauer Straße 75 vorsieht.

Der Antrag wurde noch nicht bearbeitet. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es möglich ist, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten und eine Genehmigungsfähigkeit besteht.

Über eine gewerbliche Nutzung (Online-Handel mit Fahrradteilen-Zubehör) auf dem Grundstück Breslauer Str. 75-75 ist dem Bauaufsichtsamt nichts bekannt. Insbesondere größere Zwischenlager sind bei der nun neu errichteten Gebäudestruktur in relevantem Umfang wohl auch nicht umsetzbar. Eine gewerbliche Nutzung wurde bei der Bauaufsicht weder beantragt noch genehmigt. Auch bei SG Gewerbeswesen ist in der Breslauerstr. 77 keine Gewerbe gemeldet. Bei amazon ist unter dem Verkäuferprofil zwar der Sitz eines VeloStore in der Breslauer Str. 77 hinterlegt, die Kundendienstadresse und Geschäftsadresse lautet aber auf Marienburger Str. 16. Im Sachgebiet Gewerbeswesen ist auch ein Internethandel mit Fahrradteilen in der Marienburgerstr. 16 gemeldet. Das Amt für Bauaufsicht prüft nochmals, ob in letzter Zeit der Standort Marienburger Str. 16 aufgelöst und in die Breslauer Straße verlagert wurde.

2. Was unternimmt die Stadt wegen des Gewerbebetriebes? Ist es zulässig, dass die durch den Gewerbebetrieb anfallenden Kartonagen kostenlos in einen öffentlichen zugänglichen Papiercontainer der Stadt entsorgt werden und damit regelmäßig die normale private Altpapierentsorgung unmöglich gemacht wird?

Entsprechend § 13 Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) dürfen die Sammeleinrichtungen für gewerbliche Siedlungsabfälle nur für die Abgabe haushaltsüblicher Mengen genutzt werden und nur soweit das Sammelsystem dadurch nicht gestört wird. Der Begriff haushaltsübliche Menge ist in § 2 Ziffer 6 AWS als Menge definiert, bei der das Verhältnis der Größe der bereitgestellten Restabfalltonne zur entsorgenden Wertstoffmenge dem üblichen Verhältnis eines privaten Haushaltes entspricht. Konkret bei Altpapier wäre das mindestens die vierfache Menge der Restmülltonne. Wenn beispielsweise eine 1,1 m³ Großraummülltonne am Anwesen bereit gestellt ist, würden mindestens vier 1,1 m³ Altpapier-tonnen bereit gestellt werden. Darüber hinaus besteht für private Haushalte die Möglichkeit Übermengen in die öffentlich bereit gestellten Sammelcontainer einzugeben.

In diesem Umfang können also auch Gewerbetreibende die öffentlichen Papiercontainer nutzen. Im praktischen Vollzug kann die anfallende Menge kaum nachvollzogen werden. Daher können solche Übernutzungen nur untersagt werden, wenn konkrete plausible Beschwerden vorliegen oder tatsächlich festgestellt wird, dass die Nutzung der Container durch weitere Anlieferer beeinträchtigt wird. Bisher lagen uns dazu keine Beschwerden vor bzw. es konnten keine Nutzungseinschränkungen festgestellt werden.

Landshut, den 24.06.2020

Alexander Putz
Oberbürgermeister