

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	18.04.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung einer Betriebsleiterwohnung unter bestehendem Hallenvordach auf dem Flst.Nr. 3317, Bergheimer Straße 24/3

Planung

- Errichtung einer Betriebsleiterwohnung
 - im Osten am Hallengiebel des Betriebsgebäudes unter bestehendem Hallendach
 - Grundmaße: ca. 10,97 m x 5,16 m
 - Außentreppe: ca. 4.30 m x 1,00 m
 - Gebäudehöhe: ca. 5,90 m
 - 2-geschossig
 - Geplante Wohnfläche ca. 91 m²
 - Nutzung der Wohnung: Betriebsangehörige
 - 2 Stellplätze

Bebauungsplan

„Negelsee III, 1. Änderung“ (rechtskräftig: 28.10.2011)

Wesentliche Festsetzungen:

- Nutzungsschablone GE 3: 2 VG (II), GRZ 0,7, GFZ (nicht festgesetzt), DN 0-25°, offene Bauweise, WH: max. 6,0 m, GH: max. 8,0 m
- örtliche Bauvorschrift:
Flachdächer von Bürogebäuden bis 5° DN sind extensiv zu begrünen

- Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Betriebsleiterwohnungen oder sonstige zur Wohnnutzung geplanten Räumlichkeiten.
- Es findet somit § 8 BauNVO Anwendung.
Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahme:

Einrichtung einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für die Ausnahme nicht zu erteilen. Es ist bereits auf dem Grundstück im Gebäude „Bergheimer Straße 24/2“ eine Wohnung gemeldet. Die Zulassung einer weiteren Betriebsleiterwohnung ist durch § 8 BauNVO nicht gedeckt. Im Übrigen birgt die Zulassung einer weiteren Wohnung die Gefahr, dass das vorhandene Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO kippt.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der Ausnahme **nicht** zu.

Anlage:

Bergheimer Straße 24-3 - TA 04-04-2023