

### **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 m<sup>2</sup>
  - 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