

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



22.04.2014

Beschlussantrag Nr. : 065-2014

aus öffentlicher Sitzung

**Einreicher:** Oberbürgermeisterin  
**Verantwortlich für die Umsetzung:** SB Stadtplanung  
**Budget / Produkt:** 43/ 51.10.01

## Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Bitterfeld	07.05.2014			
Bau- und Vergabeausschuss	07.05.2014			

## Beschlussgegenstand:

Ausnahme von der Festsetzung des B-Planes Nr. 2/99 "Gewerbepark-Bitterfeld" der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld

## Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt, dem Antrag auf Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 „Gewerbepark Bitterfeld“ von der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zuzustimmen.

## Begründung:

Nach der textlichen Festsetzung Pkt.1.1 sind in dem Gewerbegebiet (GE1) ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Die Antragsteller beantragen diese Ausnahme, da ein Wohnhaus im Gewerbegebiet nicht allgemein zulässig, aber aus familiären Aspekten unbedingt notwendig ist (siehe Anlage 2).

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen werden. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn nicht städtebauliche Gründe bzw. die Nichteinhaltung des Nachbarschutzes entgegenstehen.

Die Wohnungen müssen dem Gewerbegebiet gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Entsprechend sind die Kriterien für den Vergleich mit dem Betrieb zu verstehen. Beide Bebauungen sind miteinander zu vergleichen. Dabei ist ein bestimmtes quantitatives (prozentuales) Verhältnis der beiden Bebauungen allein nicht maßgebend; vielmehr ist eine bewertende Betrachtung anzulegen. Dies kommt in

der "Unterordnung" zum Ausdruck. Von Bedeutung ist die funktionale Zuordnung der Wohnung zum jeweiligen Betrieb, die Betriebsnähe je nach Funktion der Wohnung zum Betrieb sowie die Angemessenheit der Wohnung zu Art und Größe des Betriebs.

Nach dem VGH München Beschl. v. 10.02.2004 - 14 CS 03.2898, Juris, ist die Wohnung unzulässig, wenn der betriebliche Gebäudeteil nur knapp die Größe des Wohngebäudes überschreitet.

Im Antrag ist das Wohnen gegenüber dem Gewerbe nach der Grundfläche ca. 33 % und nach der Baumasse ca. 24 % untergeordnet, d.h. es liegt keine "knappe" Überschreitung des Gewerbes vor.

Der Tatbestand, dass die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, wurde erfüllt.

Die betriebsbezogene Wohnung muss Störungen der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen hinnehmen. Sie wäre aber unzulässig, wenn es eine Weiterentwicklung der benachbarten Grundstücke erschweren würde.

Die Prüfung der Nachbarbelange erfolgt vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld als Genehmigungsbehörde.

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Nachbarschutzes gewahrt sind und keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

Der beantragten Ausnahme kann zugestimmt werden.

#### **Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):**

BauGB, BauNVO, GO-LSA

#### **Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst**

**(Beschlussnummer/Jahr)?**

123/2011 vom 21.09.2011 Satzungsbeschluss 2. Änderung 2/99

#### **Welche Beschlüsse sind**

**a) zu ändern?** nein

**b) aufzuheben?** nein

**(Beschlussnummer/Jahr)?**

#### **Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)**

wurde durchgeführt

ist nicht notwendig

#### **Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:**

**a) Untersachkonten:**

**b) Maßnahmennummer (bei Investitionen):**

**c) Betrag in € einmalig:** keine

**d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben:** keine

---

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur

Vorlagenummer: **065-2014**

#### **Anlagen:**

Anlage 1 Übersicht 065-2014

Anlage 2 Antrag 065-2014