

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



02.02.2015

Beschlussantrag Nr. : 016-2015

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	11.02.2015			
Bau- und Vergabeausschuss	25.02.2015			

Beschlussgegenstand:

Ausnahmsweise Zulassung einer Betriebswohnung im eingeschränkten Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" für das Grundstück An den Rohrwerken 22

Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt, dem Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen 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 eine Einliegerwohnung 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 Nachbarnschutzes 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. 20 % und nach der Baumasse ca. 8 % 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.

Hinweis:

Mit Beschluss 065-2014 wurde im Bau- und Vergabeausschuss am 7. Mai 2014 bereits der ausnahmsweisen Zulassung zugestimmt. Sie erfolgte im Zusammenhang mit dem Bauantrag "Neubau Wohnhaus". Die Antragsteller wollten auf ihrem Grundstück An den Rohrwerken 22 im Ortsteil Bitterfeld ein Wohnhaus mit ca. 135 m² Wohnfläche, neben dem Betriebsgelände errichten.

Jetzt wurde die ausnahmsweise Zulassung in Zusammenhang mit dem Bauantrag "Aufstockung des vorh. Büro- und Sozialtrakts - Errichtung einer Einliegerwohnung für Betriebsinhaber" beantragt. Die Wohnung für Betriebsinhaber soll nicht mehr außerhalb des Betriebsgebäudes, sondern über dem Büro- und Sozialtrakt befinden.

Da die Wohnnutzung der betrieblichen Nutzung zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein soll wird die Zustimmung in Zusammenhang mit dem Neubau Wohnhaus (Beschluss 065-2014) aufgehoben.

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

KVG LSA, BauGB, BauNVO

Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst (Beschlussnummer/Jahr)?

065/2014 vom 07.05.2014

Welche Beschlüsse sind

a) zu ändern? keine

b) aufzuheben? 065/2014

(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
Vorlagennummer: **016-2015**

Anlagen:

Anlage 1 Auszug aus B-Plan

Anlage 2 Lageplan