

Beschluss Nr.: 7.182/2021 **öffentlich**

Berichterstatter: Herr Hotopp, Amtsleiter Bauen

Gegenstand der Vorlage

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet "Der Thie"
hier: Grundsatzdiskussion

Beschlussfassung:

Abstimmungsergebnis: keine Abstimmung

Begründung

Für das Gewerbegebiet „Der Thie“ in Drübeck gibt es regelmäßig Bauanfragen zu Wohnnutzungen in dem Gewerbegebiet. Aktuell liegt ein Bauantrag zu einer Umnutzung eines Bürogebäudes zum ständigen Wohnen vor.

Im Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Der Thie“ sind sowohl GE/Gewerbegebietsflächen als auch GEe/Gewerbegebiet mit der Einschränkung nicht wesentlich störend festgesetzt. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach § 8 BauNVO.

Danach dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen und 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und 3. Vergnügungsstätten.

Auf den GEe-Flächen sind diese zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß B-Plan nur erlaubt, sofern sie das Wohnen in den angrenzenden Wohngebieten (MI) nicht wesentlich stören. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden hier jedoch nicht zugelassen.

Vom Grundsatz her hat die Wohnfunktion in GE-Gebieten keinen Raum. Nur ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Weiter wird in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eingeschränkt, dass die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Diese Zuordnung besteht, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen, und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Für Betriebsleiter und

Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an den Betrieb Wohnungen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert; aber auch dann muss ihr Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein.

Für das Gewerbegebiet „Der Thie“ wurden teilweise Baugenehmigungen von Gewerbebetrieben mit untergeordneten Betriebswohnungen erteilt. Es sind unter einigen Hausnummern eine oder mehrere Personen melderechtlich erfasst. Darüber werden weitere melderechtlich nicht erfasste Wohnnutzungen vermutet.

Eine Wohn- und gewerbliche Nutzung, die aber das Wohnen nicht wesentlich stört, wäre in einem MI / Mischgebiet allgemein zulässig. Sollte diese städtebauliche Entwicklung angestrebt werden, wäre die Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Jedoch sind hier einige Punkte zu beachten:

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allerdings ist für MI-Gebiete die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und die nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung charakteristisch. Der Schutzanspruch der Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht würde sich erhöhen, die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit würde hingegen eingeschränkt werden. Die im Sinne eines MI störenden und nicht störenden Betriebe im Gewerbegebiet müssten erfasst und immissionsschutzrechtlich beurteilt werden.

Zu beachten sind auch mögliche entschädigungsrechtliche Folgen aus der Nutzungsartenänderung, die eine Nutzungseinschränkung für die Gewerbebetriebe bedeuten würde. Raumordnerisch könnte eine Umwandlung von Gewerbeflächen in eine Mischnutzung negativ ausgelegt werden für andere gewerbliche Entwicklungsbestrebungen an anderer Stelle.

Für eine Änderung des Bebauungsplanes inkl. Anpassung des Flächennutzungsplans würden Honorarkosten in Höhe von ca. 30.000 bis 35.000 €, Kosten für das Schallgutachten von ca. 5.000 € und evtl. Kosten für den Umweltbericht entstehen.

Es ist eine Grundsatzentscheidung zu treffen, wie mit den Wohnnutzungsbegehren umgegangen werden soll. Es kann der Weg einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung mit evtl. erforderlich werdenden Nachholen von Genehmigungsverfahren oder das planungsrechtliche Änderungsverfahren des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gegangen werden.

Gesetzliche Grundlagen

§ 45 Abs. 2 Nr. 1 KVG LSA, § 2 BauGB in den jeweils aktuellen Fassungen