



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.02.2022

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2022/60/615

TOP 8

BV 50/22 - Vorbescheid: Neubau einer Betriebsstätte mit Betriebsleiterwohnung, Ursulasrieder Straße

Sachverhalt:

Mit am 20.01.2022 eingegangenem Antrag auf Vorbescheid einer Besitzgesellschaft wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Neubaus eines Gewerbegebäudes einer Betriebsgesellschaft samt Betriebswohnung in der Ursulasrieder Straße auf dem Flurstück 539/3 der Gemarkung St. Mang abgefragt. Das Gebäude soll dreigeschossig (2 Geschosse EG + OG mit Staffelgeschoss) und Tiefgarage ausgeführt werden. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind Ausstellungsräume, Büro und Lagerflächen mit insgesamt ca. 1480 m² vorgesehen. Im Staffelgeschoss ist eine Betriebsleiterwohnung auf einer Fläche von ca. 205 m² geplant. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage und auf Freiflächen nachgewiesen.

Rechtliche Würdigung:

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 26.06.1992 rechtsgültigen Bebauungsplans „Ursulasried-Süd“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 30 BauGB. Die Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) mit maximal zweigeschossiger Bebauung, einer GRZ von maximal 0,6 und einer GFZ von maximal 1,0 fest. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Grünordnung, überbaubaren Flächen und Bauweise enthalten.

Für das geplante Vorhaben sind mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zudem ist für die Umsetzung des Vorhabens eine Ausnahme von den Planfestsetzungen erforderlich. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Geschossigkeit

Im Bebauungsplan ist für den betreffenden Bereich eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Das vorgesehene Staffelgeschoss – unabhängig von der beabsichtigten Nutzung (Betriebswohnung) – stellt planungsrechtlich ein drittes Vollgeschoss dar. Die Abweichung berührt damit die Grundzüge der Planung und würde einen Präzedenzfall für das Gewerbegebiet schaffen. Eine Befreiung für das dritte Geschoss kann daher rechtlich nicht erteilt werden, § 31 Abs. 2 BauGB. Bereits deshalb ist die planungsrechtliche Zulässigkeit zu verneinen.

Art der baulichen Nutzung

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung von 1990 – auch in anderen BauNVO-Fassungen – können im Gewerbegebiet u.a. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahme zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die geplante Betriebswohnung im Staffelgeschoss über dem II. Vollgeschoss erscheint in ihrer Lage und Größe nicht untergeordnet. Da durch die Geschossigkeit bereits die Grundzüge der Planung betroffen sind, kommt es auf die Gewährung einer Ausnahme nicht mehr an, § 31 Abs. 1 BauGB.

Würde die Betriebswohnung innerhalb der zulässigen Geschosse untergebracht, müsste in einem konkreten Betriebskonzept detailliert dargelegt werden, warum für die Leitung der Betriebsgesellschaft (einer Firma des Bauhauptgewerbes) ein Wohnen vor Ort betriebsbedingt objektiv notwendig ist. Regelmäßig verneint die Rechtsprechung eine objektive Notwendigkeit, wenn die eigentlichen betrieblichen Aktivitäten außerhalb des Gewerbegebiets stattfinden. Für Inhaber oder Leitungen der Besitzgesellschaft scheidet eine Ausnahme für eine Betriebswohnung aller Voraussicht nach aus, da kein Betriebsbezug besteht und die mit dem Arbeiten und Wohnen „unter einem Dach“ verbundenen Vorteile objektiv keine betriebsbezogenen Gründe sind.

Baugrenzen

Der Bebauungsplan enthält in seinen zeichnerischen Festsetzungen Baugrenzen. Die nördliche Baugrenze wird augenscheinlich erheblich überschritten, wobei auch in einen Bereich mit Bindung für die Pflanzung von Sträuchern als Schutzpflanzung eingegriffen wird. Mit dem östlich benachbarten, geplanten und genehmigten Neubau wurde bereits in der Vergangenheit eine entsprechende Befreiung erteilt. Die Überschreitungen wären auch im hier vorliegenden Fall städtebaulich vertretbar, so dass insoweit eine Befreiung in Betracht käme.

Bauweise

Nach § 6 Abs. 2 der Bebauungsplansatzung sind in Bereichen mit offener Bauweise auch Gebäude mit einer Längenausdehnung von mehr als 50 m zulässig, wenn die überbaubare Fläche nicht überschritten wird. Das geplante Gebäude einschließlich des

über Gelände liegenden Teils der Tiefgarage hat eine Gesamtlänge von 61,21 m und liegt teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen. Wegen des ausgeprägten Höhenversatzes zwischen dem ca. 44 m langen Hauptbaukörper und dem sockelartig nach Osten auskragenden Teil des Garagengeschosses wäre das Erscheinungsbild des Neubaus insgesamt städtebaulich vertretbar, zumal eine Befreiung von der Bauweise für das benachbarte Vorhaben erteilt wurde. Demzufolge wäre zu diesem Punkt eine Befreiung möglich.

Grünordnung

Entlang der Ursulasrieder Straße ist an der nördlichen Grundstücksgrenze ein 7 m tiefer Streifen mit Bindung für die Pflanzung von Sträuchern als Schutzpflanzung festgesetzt. Durch die geplante Bebauung soll dieser Streifen auf eine Tiefe von nur 3 m reduziert werden. Eine entsprechende Verengung wurde bei dem benachbarten Vorhaben bereits zugelassen. Die Zulassung einer Befreiung wäre vor diesem Hintergrund planungsrechtlich vertretbar. Die Kompensation des Grünstreifens soll in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 539/5 Gemarkung St. Mang erfolgen.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt daher insgesamt vor, den Antrag auf Vorbescheid samt den notwendigen Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan planungsrechtlich abzulehnen.

Beschluss:

Der Antrag auf Vorbescheid wird samt den notwendigen Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan planungsrechtlich abgelehnt.

Anlagen:

Präsentationsunterlagen