Beschlussvorlage 2013/0060

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	17.06.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Bauantrag Christian Kalisch über Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in eine Betriebswohnung auf Fl.Nr. 437/7 Gmkg Schwand, Allersberger Str. 50

Sachverhalt:
Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück das bestehende Bürogebäude in eine Betriebswohnung umzunutzen. Im Untergeschoss des Gebäudes soll weiterhin ein Büro und gewerbliche Nutzung bestehen bleiben. Die Betriebswohnung soll im Erdgeschoss entstehen.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird somit nach § 34 BauGB beurteilt. Der FNP weist in diesem Bereich ein Gewerbegebiet aus. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Der § 8 Abs. 3 BauNVO würde eine Betriebswohnung in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. In dem Gebäude soll sowohl eine Betriebswohnung als auch ein Büro entstehen. Hier wäre die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung nicht untergeordnet sondern gleichmäßig verteilt. Im Verhältnis zum jetzigen gewerblich genutzten gesamten Betriebsgrundstück wäre die Wohnung untergeordnet.

Nachdem Teilungsgenehmigungen nicht mehr erforderlich sind könnte das Gebäude einzeln verkauft werden. Der Interessenkonflikt Gewerbe-Wohnen könnte dann entstehen. Der Vorgabe der Gemeinde das Wohnungen in gewerblich genutzten Gebäuden sein müssen, wird daher nicht in vollem Umfang entsprochen. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen ist kritisch zu sehen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der BauUA erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Anlagen:
Pläne Kalisch