

(Amt - Aktenzeichen)

Fb 10 / Börner

Vorlagen-Nr. 0298/2020-2025

Zur Sitzung

Planungs- und Verkehrsausschuss

19.05.2021

öffentlich

Kenntnisnahme

Beratungs-
gegenstand

Mitteilungen und Anfragen

Mitteilungen

- a) des/der Ausschussvorsitzenden
- b) der Verwaltung

In der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 03.03.2021 wurde seitens Ausschussmitglied Koch (CDU) eine Frage zum Thema Wohnen in Gewerbegebieten aufgeworfen. Es sollte geprüft werden, wie Wohnnutzungen im Gewerbegebiet gesichert werden und wie Betriebsleiterwohnungen kontrolliert werden.

Antwort der Stadtverwaltung:

Inwieweit ist eine Sicherstellung der zweckbestimmten Nutzung von Betriebsbezogenen Wohnungen möglich?

Es gibt verschiedene Wege sicherzustellen, dass betriebsbezogene Wohnungen ihrer zweckbestimmten Nutzung zugeführt werden. Bereits die Baugenehmigung enthält die Verpflichtung, die Wohnung als betriebsbezogene Wohnung zu nutzen. Diese Verpflichtung wird darüber hinaus durch Baulast gesichert.

Weitere Nebenbestimmungen zur Sicherung der zweckgemäßen Nutzung können in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Hierbei wird beispielsweise geprüft, ob die Betriebsleiterwohnung hinsichtlich der tatsächlichen gewerblichen Nutzung, der sie zugehörig ist, eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Bei der Errichtung von Wohnungen auf einem eigenständigen Grundstück wird die Vereinigung der Grundstücke gefordert. Eine anschließende Teilung eines vereinigten oder eines seit jeher einheitlichem Grundstück wird grundsätzlich abgelehnt. Sollte doch ein eigenständiges Grundstück mit betriebsbezogenen Wohnungen veräußert werden, so muss die Nutzung abermals den Voraussetzungen des § 8 BauNVO entsprechen.

Wollte man eine betriebsbezogene Wohnung in eine allgemeine Wohnung umwandeln, so wäre dies jedenfalls eine unzulässige Nutzungsänderung. Wird der dazugehörige Betrieb aufgegeben, ist es daher nicht möglich, die Wohnung weiter unabhängig des Betriebes zu nutzen. Mit der endgültigen Aufgabe eines Betriebes, zu dem eine Betriebsleiterwohnung gehört und genehmigt wurde, verliert diese ihre Existenzberechtigung.

Muss die Verwaltung betriebsbezogene Wohnungen auf Antrag grundsätzlich erlauben?

Eine allgemeine Wohnnutzung verursacht in einem Gewerbegebiet und insbesondere in einem Industriegebiet bodenrechtlich beachtliche Spannungen, weil sie schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wäre oder künftig werden könnte. Aus diesem Grund sind betriebsbezogene Wohnungen im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Ob die Verwaltung eine Ausnahmegenehmigung erteilt, steht in ihrem Ermessen. Dabei muss sie verschiedene Argumente mit einbeziehen. Dazu gehört unter anderem, ob benachbarte Betriebe bereits eine Ausnahmegenehmigung erhalten, ob „ungesunde“ Wohnverhältnisse das Wohnen verbieten, ob sachliche, betriebsbezogene Gründe für eine Ausnahmegenehmigung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sprechen oder ob besondere Gründe für die ständige Erreichbarkeit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorliegen. Zudem muss sich die Betriebswohnung in Baumasse und Grundfläche dem Gewerbebetrieb unterordnen.

Dabei setzt der Gesetzgeber voraus, dass Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter, die aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnen, ein höheres Maß an Störungen für das Wohnen hinnehmen müssen, als dies für eine allgemeine Wohnnutzung gilt.

Kann die Verwaltung die Errichtung Betriebs bezogener Wohnungen gänzlich verbieten?

Gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO ist zwar ein teilweiser oder gänzlicher Ausschluss von betriebsbezogener Wohnungen möglich, aber grundsätzlich schwierig. Hierzu bedarf es einer umfassenden und städtebaulich schlüssigen Begründung.

Ein genereller Ausschluss ist zwar insgesamt schwer zu rechtfertigen, weil dies eben jenen Bedürfnissen des Gewerbebetriebs widerspricht, denen durch die Verordnung Rechnung getragen werden sollte. Nichtsdestotrotz sollte man im Hinblick auf die wiederkehrenden Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung bzw. zur Unterdrückung der Tendenz des widerrechtlichen Zweckentfremdens den Versuch wagen. Ein grundsätzliches Verbot bedarf jedoch einer besonderen Rechtfertigung.

Fazit

Ein generelles Verbot von Betriebsleiterwohnungen ist rechtlich schwer möglich, sollte aber für zukünftig aufzustellende Bauleitpläne in jedem Fall geprüft werden.

Für rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Gewerbegebietsausweisung gilt es darauf zu achten, ob bei der Erteilung der Ausnahmegenehmigung eine einzelfallabhängige Ablehnung möglich ist.

Grundsätzlich wäre es erforderlich, regelmäßig zu überprüfen, ob die zweckbestimmte Nutzung weiterhin eingehalten wird. Die personelle Ausstattung der Baukontrolle ermöglicht die Durchführung einer solchen grundsätzlichen Prüfung für das gesamte Stadtgebiet jedoch bedauerlicherweise bislang nicht.

Anfragen von Ausschussmitgliedern

- a) Beantwortung von schriftlich vorgelegten Anfragen
- b) Sonstige Anfragen