

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1028/2020
Ortsbauamt



02.10.2020
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

**Erteilung einer Ausnahme;
h i e r:
Ausnahme der Wohnnutzung im faktischen Gewerbegebiet, Robert-Bosch-
Straße 4**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.10.2020	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Lageplan
Lageplan Ausschnitt

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik stellen die geplante Ausnahme in Aussicht, unter der Voraussetzung, dass der Wohnraum dem Personenkreis gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorbehalten bleibt..

Sachstandsbericht:

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 20.04.2020 stellt der Bauherr eine Bauvoranfrage für den Anbau eines Wohnhauses an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Anwesen Robert-Bosch-Straße 4.

Für die Wohnnutzung im faktischen Gewerbegebiet wird eine Ausnahme benötigt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik muss hierzu sein Einvernehmen erteilen.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem faktischen Gewerbegebiet. Im faktischen Gewerbegebiet beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Für die hier benötigte Ausnahme ist die Heranziehung der nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausdrücklich vorgesehen.

Im Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Da durch den Abriss des bestehenden Wohnhauses Nr. 2 und den neuen Anbau ein Ersatzneubau vorgenommen wird, welcher sich nur in den Maßen und der Grundfläche, nicht aber in der bestehenden Nutzung verändert und dem neuen Wohnhaus Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugeordnet werden, sind alle Tatbestandsmerkmale erfüllt.

Aus Sicht der Verwaltung kann eine Ausnahme für den Ersatzneubau des bestehenden Wohn-/Betriebsgebäudes erteilt werden, unter der Voraussetzung, dass der Wohnraum dem Personenkreis gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorbehalten bleibt. Desweiteren ist die Grundfläche des geplanten Neubaus gem. Bauvoranfrage deutlich geringer als im abzubrechenden Bestand.

Die Verwaltung empfiehlt aus vorgenannten Gründen die Ausnahme in Aussicht zu stellen.