



Beschlussvorlage (Nr. 2021-0141)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	06.12.2021

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Nach Abbruch des kompletten Baubestandes (Dreifachgarage, Bürohalle und Wohnhaus) Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Baugrundstück: Luftschiffing 12, Flst.Nr. 1643/50

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch **nicht** erteilt.

Sachverhalt:

Bauherrin: MCI-Projekt-Brühl GmbH, Rüsselsheim.

Die Bauherrin beabsichtigt in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch des kompletten Baubestandes (Dreifachgarage, Bürohalle und Wohnhaus) und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück Luftschiffing 12, Flst.Nr. 1643/50.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Luftschiffing Nord“ vom 13.12.1996 und dort in einem Gewerbegebiet (GE) ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus (3 Vollgeschosse und 1 eingerücktes Dachgeschoss mit Flachdach, Höhe des Gebäudes: 12,49 m) wird mit 13 Büro- und Gewerbeeinheiten und insgesamt 12 Wohneinheiten geplant. Die gesamten Wohnflächen im Haus belaufen sich auf 1.038,21 m², die gesamten Büroflächen auf 1.101,72 m². Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (vgl. hierzu: OVG Niedersachsen 14.07.1993 – 1 L 6230/92, BRS 55, Nr. 59). In Gewerbe-/Industriegebieten ist somit nur betriebsbedingtes Wohnen und keine allgemeine Wohnnutzung zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dem betriebsbedingten Wohnen zuzustimmen.

Ferner werden insgesamt 48 Kfz-Stellplätze (40 als Doppel-Parker in der Tiefgarage mit PKW-Aufzug vom UG ins EG und 8 vor dem Haus) vorgehalten. An der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 1643/51 (Luftschiffing 10) werden zudem 24 Fahrradstellplätze und ein Kinderspielplatz mit 32 m² vorgesehen.

Nach dem schriftlichen Teil des Lageplans ist die im B-Plan festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im B-Plan nicht festgelegt.

Der Bebauungsplan legt im hinteren Bereich des Grundstücks eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest und ist somit von jeglicher Bebauung frei zu halten.

An dieser hinteren Stelle des Grundstücks ist das Baufenster jedoch massiv überschritten und mit Bauteilen überbaut. Hierdurch werden Grundzüge der Planung betroffen, weshalb die Planung nicht genehmigungsfähig ist.

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hier allerdings **nicht der Fall** ist.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss