

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Vorberatung	08.09.2020

Verfasser: Jörg Rausch	Fachbereich 4
-------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Bauleitplanung der Stadt Mendig, Vorberatung zum Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 61 / B 262“, 4. Änderung

- a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB Änderung zum Ausschluss von Betriebswohnungen im Plangebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und Änderung der Verfahrensbezeichnung**
- b) Annahme der Planung als Entwurf**
- c) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- d) Durchführung des Auslegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 61 / B 262“ und der 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Zulassung von Betriebswohnungen entspricht nicht dem eigentlichen Gebietscharakter eines Gewerbegebietes und ist daher von Gesetzeswegen bereits nur als Ausnahme zulässig. Zudem zeigt die Rechtsprechung der letzten Jahre, dass sich vermehrt Konflikte zwischen der gewerblichen und der wohnlichen Nutzung ergeben. Der Bebauungsplan lässt Betriebswohnungen seit 2000 ausnahmsweise zu. Bis zum heutigen Tag wurde jedoch von dieser Ausnahme kein Gebrauch gemacht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Bedarf hierfür nicht vorhanden ist und somit eine Erforderlichkeit zur Unterbringung einer Betriebswohnung im Bereich des Plangebietes nicht besteht. Um den gewerblichen Bestand und die weitere gewerbliche Entwicklung nicht grundlos einzuschränken, kann der Plangeber gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festsetzen, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehene Ausnahme zur Errichtung von Betriebswohnungen nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Satzung könnte folgende Formulierung enthalten:

„Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Es wird davon ausgegangen, dass die hier vorliegende Planung noch vor der ebenfalls im Verfahren befindlichen 4. Änderung u. Erweiterung abgeschlossen und rechtswirksam werden kann. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 61 / B 262“, 4. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 61 / B 262“, 5. Änderung und 2. Erweiterung.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Vergabeausschuss fasst folgende Beschlussempfehlungen an den Stadtrat:

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark an der A 61 / B 262“, 4. Änderung gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB mit dem Ziel des Ausschlusses von Betriebswohnungen im Plangebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Der sich derzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 61 / B 262“, 4. Änderung und Erweiterung wird zum Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 61 / B 262“, 5. Änderung und 2. Erweiterung.

- b) Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat weiter die nachfolgende Formulierung in die Satzung einzuarbeiten und die Annahme des Planes als Entwurf.

„Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Der Urplan sowie die 1. Änderung und Erweiterung erhalten einen entsprechenden Hinweis auf die Änderungsplanung.

- c) Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll verzichtet werden.
- d) Die Verwaltung soll mit der Durchführung des Auslegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Zustimmungen

Ablehnung

Stimmenenthaltungen