



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0107/2021/1		Datum: 13.04.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02556-20 (Bl)	
Betreff: Ausnahme für einen nicht störenden Gewerbebetrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 31 (1) BauGB)			
Gremienweg:			
27.04.2021	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen
	TOP öffentlich		☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben einer im Sinne § 4 (3) Nr. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzung als nicht störender Gewerbebetrieb zu.

§ 31 (1) BauGB

Antragseingang	25.11.2020
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Gewerbliche Nutzung eines Einfamilienwohnhauses
Grundstück/Straße	Schloßhofstraße 45
Gemarkung	Immendorf
Flur	6
Flurstück	141/5

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Erwerb eines bestehenden Wohngebäudes zwecks gewerblicher Nutzung.

Das dort vorgesehene Unternehmen beschäftigt sich mit der Anmietung von Frei- und Dachflächen für Mobilfunkstandorte im Auftrag verschiedener Mobilfunkanbieter.

Bei der Tätigkeit handelt es sich um eine Bürotätigkeit in der Zeit Montag bis Freitag 08:00 bis 17:00 Uhr.

Das Unternehmen beschäftigt zur Zeit acht Mitarbeiter, von denen drei ständig und weitere zwei im Wechsel mit Homeoffice an dem geplanten Standort tätig sein sollen. Drei weitere Mitarbeiter sind im Homeoffice tätig. Die Mitarbeiter führen keinen Außendienst durch, kundenkontakt erfolgt im Regelfalle online oder telefonisch.

Es findet kein nennenswerter regelmäßiger Kundenverkehr statt, Laufkundschaft besteht nicht.

Für die Mitarbeiter sind einschließlich der bestehenden Garage und deren Vorfläche zunächst vier Stellplätze vorgesehen.

Der tatsächliche Stellplatzbedarf ist im Falle eines Bauantrages auf Grundlage der dann aktuellen Stellplatzsatzung nachzuweisen, die Anordnung der Stellplätze und deren Zufahrt bedarf der Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt.

Neben notwendigen Renovierungen sind keine umfangreichen baulichen Veränderungen vorgesehen.

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist gemäß einer Stellungnahme des Antragstellers nicht vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Dort ist die geplante Nutzung als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Für die Ausnahme gilt nach § 34 Abs. 2 BauGB die Vorschrift des § 31 Abs. 1 BauGB.

Der Ausnahme entgegenstehende städtebauliche Gründe sind nicht ersichtlich. Die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung der beantragten Nutzung nach § 31 Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Für die Stellplätze gilt: Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind in einem WA Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die Nutzung kann als Ausnahme zugelassen werden. Notwendige Stellplätze sind zulässig.

Der Ortsbeirat Arenberg / Immendorf hat die Vorlage in seiner Sitzung am 07.04.2021 abgelehnt.

Anlagen:

- Lageplan
- Vorhabensbeschreibung
- Stellungnahme zu Mobilfunkanlagen
- Niederschrift der Sitzung des Ortsbeirates vom 07.04.2021 (Die Niederschrift wird im Ratsinformationssystem eingestellt, sobald sie dem Sitzungsdienst vorliegt)

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die erforderlichen Stellplätze wird zusätzlicher Boden versiegelt und es entsteht zusätzlicher Verkehr.