



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0719/2020</b>		Datum: 09.10.2020	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1042-20 Bie	
<b>Betreff:</b>			
<b>Ausnahmsweise Zulassung einer Betriebsinhaberwohnung und einer Wohnung für Aufsichtspersonal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, "Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim 1. BA „Ä 4", gem. § 31 Abs.1 BauGB</b>			
Gremienweg:			
27.10.2020	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
TOP	öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

### Beschlussentwurf:

**Der Ausschuss stimmt der ausnahmsweisen Zulassung einer Betriebsinhaberwohnung und einer Wohnung für Aufsichtspersonal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, "Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim 1. BA „Ä 4", gem. § 31 Abs.1 BauGB zu**

<b>Antragseingang</b>	22.05.2020		
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein		
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein		
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau Metallsortierhalle mit einer Betriebsinhaberwohnung und einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal		
<b>Grundstück/Straße</b>	Koblenz, Theo-Erhard-Straße		
<b>Gemarkung</b>	Koblenz (PLZ 56070)		
<b>Flur</b>	9		
<b>Flurstück</b>	207/8	236/136	

### Begründung:

Der Bauherr hat einen Bauvorbescheid zur Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung einer Metallsortierhalle mit Anbau vorgelegt. In diesem Anbau an die Halle sollen die Wohnung für den Betriebsinhaber und eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal untergebracht werden. Hiermit soll vor allem dem Diebstahl von Edelstahlschrott und sonstigen Wertmetallen vorgebeugt werden.

Aufgrund der Lage des Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, Ä 4, der für den Bereich ein Industriegebiet festsetzt, richtet sich die Zulässigkeit nach den Vorschriften des § 9 BauNVO in der Fassung von 1977.

Die beantragte Hauptnutzung (Metallsortierhalle) ist im Industriegebiet allgemein zulässig. Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nach § 9 Abs.3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässig.

Die Wohnung für den Betriebsinhaber und die Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sollen in dem Anbau an die Halle untergebracht werden.

Für die Betriebsinhaberwohnung müssen wegen dessen Grundverantwortung für den Betrieb vernünftige sachbezogene Gründe vorliegen (Stock, Komm. zu §§ 8 (Rn. 44) und 9 BauNV (Rn 24) BauNVO), die u.a. in der zu bekämpfenden Einbruchsfahr bestehen können.

Beispiele für in der Vergangenheit zugelassene Betriebswohngebäude (jeweils ein Einfamilienwohnhaus) finden sich im Umfeld auf den Grundstücken Theo-Ehrhardt-Str. 9 und 11 sowie In der Gief 7).

Für die Zulassung einer zusätzlichen Wohnung für zusätzliches Aufsichtspersonal muss für deren Anwesenheit ein unabweisbares betriebliches Bedürfnis nach ständiger Anwesenheit vorliegen (Stock, Komm. zu § 9 BauNV (Rn 24) BauNVO).

Seitens des Antragsteller wird vorgetragen, dass neben dem Schutz gegen den Diebstahl von Edelstahlschrott und sonstigen Wertmetallen auch eine ausreichende Abwehr gegen illegales Müllabladen auf seinem Betriebsgrundstück erforderlich ist und insofern eine zusätzliche Überwachung auch für die Zeiten, in denen er abwesend ist, erforderlich ist.

Die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung liegen damit vor. Der Ausschuss stimmt den vorgenannten Ausnahmen zu.

#### **Anlagen:**

**Lageplan**

**Bebauungsplanausschnitt**

**Vorhabenskizze**

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

**Untere Wasserbehörde und Untere Naturschutzbehörde wurden beteiligt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausnutzung wird nicht überschritten. Insofern sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Klimaschutzes anzunehmen.**