



## Beschlussvorlage

|  |   |                                       |                                       |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: <b>BV/0107/2021</b>   |   | Datum: 16.02.2021                     |                                       |
| <b>Dezernat 4</b>  |   |                                       |                                       |
| Verfasser:   | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung                | Az.: 02556-20 (Bl)                    |                                       |
| <b>Betreff:</b>  |   |                                       |                                       |
| <b>Ausnahme für einen nicht störenden Gewerbebetrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 31 (1) BauGB)</b> |   |                                       |                                       |
| Gremienweg:  |   |                                       |                                       |
| 23.03.2021   | 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<br>abgesetzt<br>geändert      |

### 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

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

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.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Vorhabensbeschreibung

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

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