



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0303/2025		Datum: 26.05.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02229-24/Be	
Betreff:			
Einvernehmen der Gemeinde für eine Ausnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (-BauNVO-) im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (analog § 31 Abs. 1 und § 36 Baugesetzbuch -BauGB-)			
Gremienweg:			
01.07.2025	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 zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Ausnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu (analog § 31 Abs. 1 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. dem Neubau von 2 Lagerhallen und 1 Mehrzweckhalle/Eventhalle sowie der Herstellung einer Betriebswohnung						
Grundstück/Straße	Schönbornsluster Straße 52, 54						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	3						
Flurstück	94/9						

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Neubau von 2 eingeschossigen Lagerhallen sowie einer 2-geschossigen Mehrzweckhalle (Eventhalle) mit Staffelgeschoss auf dem o.g. Grundstück. Im Staffelgeschoss soll eine Betriebswohnung für den Betreiber der Eventhalle entstehen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung entspricht einem Gewerbegebiet. Dort ist das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB i. m. V. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das gilt nicht für die Betriebsinhaberwohnung. Diese kann lediglich ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Ausnahme muss im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sein. Im hier

gegebenen Innenbereich ist die Ausnahme über § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Dabei muss das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben. Das ist hier der Fall. Die Ausnahme ist auch gebietsverträglich. Entgegenstehende städtebauliche Gründe sind nicht erkennbar.

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB vorliegen, tendiert das der Baugenehmigungsbehörde eingeräumte Ermessen regelmäßig gegen Null. Entgegenstehende Gründe sind nicht ersichtlich.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausnahme sind erfüllt.

Ferner fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ist nicht ersichtlich.

Das Vorhaben ist mit der Ausnahme bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- Lageplan
- Grundriss Staffelgeschoss
- Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Es sind durch das Vorhaben keine signifikanten Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

Historie: