

Anmerkungen der Verwaltung zur

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Harald Schöne [<mailto:schoene-FDP@t-online.de>]

Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2020 14:41

An: Neuke, Regina <Neuke@lemwerder.de>

Betreff: Änderungsvorschlag zu TOP 7 Finanz- und Planung

Änderungsvorschlag Vergaberichtlinie Gewerbe Edenbüttel II zur Diskussion

Ziel: hier konkretere Darlegung

Absatz 1 bis 3 des Änderungsvorschlags Vergaberichtlinie der FDP vom 11.06.2020:

Um eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters zu vermeiden, ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und ausschließlich für den Betriebsinhaber oder einem Betriebsangehörigen vorbehalten.

Die Wohnung muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll erscheinen, ausgeschlossen sind reine Kostengründe. Zur Bewertung der betrieblichen Gründe ist ggfl. ein schlüssiges Betriebskonzept notwendig. Entsprechende Nachweise sind vom Unternehmen/Inhaber vorzulegen.

(Durch den B-Plan festgesetzte großzügige Regelungen inhaltlich ??)

Anmerkung der Verwaltung zu Absatz 1 bis 3:

Es wurde im Bebauungsplan zum Thema keine Regelungen bzgl. möglicher Wohnnutzungen festgelegt. Dementsprechend gilt § 8 BauNVO, siehe nachstehend:

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Absatz 4 des Änderungsvorschlags Vergaberichtlinie der FDP vom 11.06.2020:

Die Wohnnutzung in Grundfläche (hier ist eine %-Satz anzugeben) und Baumasse sollte untergeordnet sein und mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden.

Anmerkung der Verwaltung zu Absatz 4:

Grundsätzlich wird die vorgenannte Aussage im Rahmen des Bauantrags von der Bauaufsicht im Rahmen der Antragsprüfung abgearbeitet. Die Gemeinde kann durch die „Vergabekriterien“ (siehe Entwurf der Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II) bereits im Vorfeld steuernd eingreifen.

Nachstehend zum besseren Verständnis ein Kommentar von Söfker(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 136. EL Oktober 2019, BauNVO § 8) aus der „Beck-online Datenbank“.

Der § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO verlangt, dass die Wohnungen „dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ (ebenso § 9 Abs. 3 Nr. 1 im Industriegebiet, anders im Kerngebiet nach § 7 Abs. Nr. 6). Diese Regelung wurde bei der Änderungsverordnung 1990 auf Vorschlag des Bundesrates eingeführt (→ Rn. 5), um der Gefahr des Missbrauchs in Gewerbe- und Industriegebieten zu begegnen. Mit Rücksicht auf die Rechtsprechung (vgl. BVerwG Urt. v. 16.3.1984 – 4 C 50.80, aaO vor §§ 1–15) war diese Regelung im Wesentlichen eine Klarstellung (ebenso OVG Münster Beschl. v. 25.2.2003 – 7 B 2374/02, NVwZ-RR 2003, 818 = BauR 2003, 1006 = DVBl. 2003, 810). Vgl. auch die Ausführungen zum funktionalen Zusammenhang zwischen Wohnung und Betrieb § 7 Rn. 37.

Grundfläche ist die vom Wohnteil überbaute Fläche des Baugrundstücks (§ 19 Abs. 2); unter Baumasse ist diejenige iSd § 21 Abs. 2 zu verstehen. Entsprechend sind die Kriterien für den Vergleich mit dem Betrieb zu verstehen. Beide Bebauungen sind miteinander zu vergleichen. Dabei ist ein bestimmtes quantitatives (prozentuales) Verhältnis der beiden Bebauungen nicht allein maßgebend; vielmehr ist eine bewertende Betrachtung anzulegen (in diesem Sinne auch OVG Lüneburg Urt. v. 14.7.1993 – 1 L 6230/92, NVwZ-RR 1994, 248 = BRS 55 Nr. 59). Dies kommt in der „Unterordnung“ zum Ausdruck. Von Bedeutung ist die funktionale Zuordnung der Wohnung zum jeweiligen Betrieb, die Betriebsnähe je nach Funktion der Wohnung sowie die Angemessenheit der Wohnung zu Art und Größe des Betriebs. Dabei kann nicht außer Acht gelassen werden, dass, wenn eine Betriebswohnung überhaupt gerechtfertigt ist, die Wohnung nach ihrer Größe auch im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse angemessen sein muss (keine unangemessene Einengung der Wohnbedürfnisse). Dies kann dazu führen, dass entgegen den allgemeinen Wohnbedürfnissen nicht eine kleine Wohnung verlangt werden könnte. Die Betriebs bezogene Wohnung ist daher eher dem Begriff des Bestandteils (Zubehörs) des Betriebs zuzuordnen, der nicht an die engen Grenzen des Begriffs der Nebenanlagen iSd § 14 Abs. 1 gebunden ist (zu den unselbständigen Anlagen zu Gewerbebetrieben s. auch → Rn. 23). Ausgeschlossen sind danach zB große Wohnungen, die sowohl in Bezug auf die Gebäude des Betriebs als auch in Bezug auf die gewöhnlichen Wohnbedürfnisse unangemessen sind.

Absatz 5 des Änderungsvorschlags Vergaberichtlinie der FDP vom 11.06.2020:

Sollte ausnahmsweise eine größere Wohnung errichtet werden, so sind für jeden qm größere Wohnfläche gegenüber eine Höchstgrundfläche (siehe oben) bei Fertigstellung des Objektes eine zusätzlicher Kaufpreissumme von XX Euro je qm zu leisten.

Anmerkung der Verwaltung zu Absatz 5:

Es kann eine entsprechende Regelung aufgenommen werden, jedoch könnte hierdurch den Interessenten eines Gewerbegrundstücks suggeriert werden, dass grundsätzlich eine Wohnnutzung gewollt sei und das sich diese durch Zahlung einer entsprechenden Kaufpreissumme freikaufen können.

Man sollte eher bei der Kaufpreissumme der Gewerbeflächen einen Hinweis aufnehmen, dass wenn die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen wird, diese Fläche zu einem höheren Preis, welche sich an den Bodenrichtwerten der Wohnbauflächen in der näheren Umgebung richtet, bei Fertigstellung des Objektes geleistet werden muss.