

Vorlage Nr.: GB II/348/2012
 Status: öffentlich
 Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
 Stichwort: NÄ Duran & Sarac, Studentenwohnung
 Aktenzeichen.:
 Datum: 17.12.2012
 Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Antrag auf Nutzungsänderung der Firma Duran & Sarac GbR zur Änderungen einer Betriebswohnung in eine Studentenwohnung auf dem Grundstück Schleißheimer Straße 126, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

22.01.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Die Firma Duran & Sarac GbR beantragt auf dem Grundstück; Fl.Nr. 1659/1, Schleißheimer Str. 126, Gem. Garching, eine Nutzungsänderung für eine bestehende Betriebswohnung im 2. OG des Kfz-Betriebes zu einer Studentenwohnung.

Als Begründung hierfür wird ausgeführt: *“Mit der Planung des Neubaus wurde im 2. OG eine Betriebswohnung vorgesehen, die von den Geschäftsführern der Duran & Sarac GbR genutzt werden sollte. Aufgrund persönlicher Umstände ist ein Bedarf für den Betrieb nicht mehr gegeben. Um einen Leerstand zu vermeiden beantragen die Bauherren eine Abweichung vom Bebauungsplan um die Wohnung an Studenten vermieten zu können. Es ist geplant 3 Personen unterzubringen, die notwendigen 3 Stellplätze können auf dem Firmengrundstück nachgewiesen werden.“*

Das Grundstück, Fl.Nr. 1659/1, Schleißheimer Straße 126 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 145 - Gewerbegebiet Hochbrück Nord-West vom 19.02.2009, Teilbereich GE 1. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, zudem wird unter Ziffer A.2.9 festgesetzt, dass im Gewerbegebiet maximal 1 Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist. Diese Wohnung wurde für den gegenständlichen Betrieb im 2. OG auch genehmigt. Jede darüber hinausgehende Wohnnutzung, hierzu zählt auch eine Nutzungsänderung dieser Wohnung für die Untervermietung, ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes (Ansiedlung und Unterbringung von Gewerbebetrieben) unvereinbar und damit grundsätzlich nicht zulässig.

Die Zulassung einer Befreiung kommt ebenso nicht in Betracht, da die Nutzungsart Wohnen im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht, d.h. nicht einmal ausnahmsweise, zugelassen werden kann. Die Erteilung einer solchen Befreiung würde immer die Grundzüge des Bebauungsplanes (Art der Nutzung) berühren und verletzen, und kann somit nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Festsetzung eines Gebietstyps nach der BauNVO, hier § 8 BauNVO: Gewerbegebiet, jedem Grundstückseigentümer kraft Bundesrecht ein Anspruch auf Bewahrung der gebietstypischen Prägung zusteht. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes begründet somit ein nachbarschützendes Abwehrrecht gegen die Zulassung von Anlagen, Betrieben und Nutzungen die mit der Zweckbestimmung des Gebietes nicht vereinbar sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag der Duran & Sarac GbR auf Nutzungsänderung einer Betriebswohnung in eine Studentenwohnung **nicht herzustellen**.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

☒
☐
☐

ANLAGE(N):

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

☒
☐
☐

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Plan Nutzungsänderung
- 3 Bestand genehmigt