



Stadt T E T T N A N G

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 29.11.2017

Sitzungsvorlage 243/2017

Stadtplanung
Wölfel, Ina-Maria

Bauantrag - Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung und 2 Werbeanlagen, Herstellung von 9 Stellplätzen, Marienfelderstraße, Flst.Nr. 1095/3

Beschlussvorschlag

Der Erteilung folgender erforderlichen Befreiungen

- Art der baulichen Nutzung (Betriebsleiterwohnung im GE)
- Freistehende Werbeanlagen zur L 333

wird nicht zugestimmt.

Anlagen

1. Lageplan zum Bauvorhaben mit Stand vom 15.11.2017
2. Schnitt zum Bauvorhaben mit Stand vom 15.11.2017
3. Ansicht West zum Bauvorhaben mit Stand vom 15.11.2017
4. Ansicht Nord zum Bauvorhaben mit Stand vom 15.11.2017
5. Ansicht Ost zum Bauvorhaben mit Stand vom 15.11.2017
6. Ansicht Süd zum Bauvorhaben mit Stand vom 15.11.2017

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
--

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 25.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:

1. Rechtsgrundlage

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West, BA I, 1. Änderung“ (Rechtskraft seit 24.05.2017). Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anpassung der Festsetzung zu den maximalen Gebäudehöhen. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bürgermoos West, BA I“ bleiben unverändert. Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens allein nach diesen Festsetzungen.

2. Stadtplanerische Stellungnahme zum Bauvorhaben

Das Bauvorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung (1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Für den Bereich des Bauvorhabens ist ein Gewerbegebiet GE festgesetzt. Einschränkungen gibt es darüber hinaus dahingehend, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke und
- Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (=Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)

ausgeschlossen sind. Auch Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Bestandteil des Bauvorhabens ist jedoch eine Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss.

Von der oben genannten Festsetzung kann gem. § 31 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen hat sich die Gemeinde mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bewusst für eine Stärkung des Gewerbegebietes entschlossen. Eine Abwertung des Gewerbegebietes und der knappen Gewerbeflächen durch eine schleichende Wandlung des Gebietscharakters soll vermieden werden. Die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung stellt sich daher als gebietsunverträglich dar. Spannungen zwischen den verschiedenen Nutzungen sind zu erwarten.

Durch eine mögliche Befreiung der Betriebsleiterwohnung wird des Weiteren ein Präzedenzfall geschaffen. Aufgrund der entstehenden Vorbildwirkung wird die städtebauliche Entwicklung in eine andere Richtung gelenkt.

Zu berücksichtigen gilt es dabei außerdem, dass bisher beantragte Betriebsleiterwohnungen stets strikt abgelehnt wurden. Auch den Erwerbern von städtischen Baugrundstücken wurde, trotz des häufigen Wunsches nach dem Integrieren von Wohneinheiten, klar kommuniziert, dass dies nicht zulässig ist und auch unter diesen Bedingungen die Grundstücke verkauft. Im Sinne der Gleichbehandlung und des Vertrauensschutzes gegenüber bisher ansässigen Unternehmen würde eine Befreiung ein falsches Signal setzen.

Nicht unbeachtlich sollten mögliche Folgeprobleme bleiben, die durch Fremdvermietungen der Wohnungen, gesonderte Veräußerungen von Wohnungen und Betriebsflächen bei Unternehmensaufgabe und Geltendmachung von Abwehransprüchen der Wohnnutzung entstehen.

Zusammengefasst handelt es sich beim Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen um einen Grundzug der Planung, weshalb eine Befreiung rechtlich unzulässig ist. Darüber hinaus wäre die Abweichung nicht als städtebaulich vertretbar anzusehen, auch öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben entgegen.

Das Bauvorhaben widerspricht außerdem folgenden örtlichen Bauvorschriften:

Werbeanlagen (1.3 der Örtlichen Bauvorschriften)

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft, der L 333 (hier der Fall) oder vom Schlossbereich der Stadt Tettnang aus in Erscheinung treten, sind nur unter folgender Maßgabe zulässig:

- nur am Ort der Leistung, d.h. an den Gebäuden
- sie dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Attika des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe bzw. tieferliegendem Schnittpunkt Dachhaut / Außenwand hinausragen.

Bestandteil des Bauvorhabens sind 2 Werbeanlagen (3 Fahnenmaste und ein beleuchtetes Schild), welche von der L 333 in Erscheinung treten. Gemäß der örtlichen Bauvorschrift, sind diese am Gebäude zu integrieren. Dies ist hier nicht der Fall. Demnach sind die dargestellten Werbeanlagen aus städtebaulicher Sicht nicht zulässig und umzuplanen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten sind, dass Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen (L 333) nicht geblendet werden.

Grundstücks- und Dachbegrünung (1. 6 der Örtlichen Bauvorschriften)

Dächer sind gemäß der örtlichen Bauvorschriften mindestens extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 10 cm nicht unterschreiten. Die genannte Bauvorschrift wird im dargestellten Bauvorhaben missachtet.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans diesbezüglich bereits Befreiungen erteilt wurden, kann dies auch im vorliegenden Fall in Aussicht gestellt werden.

3. Hinweis zur bauordnungsrechtlichen Prüfung des Bauantrags

Die bauordnungsrechtliche Prüfung des Bauantrages war bis zur Erstellung der Sitzungsvorlage aufgrund nicht eingehaltener Fristen noch nicht vollständig abgeschlossen. Bis zur Sitzung des Technischen Ausschusses soll diese dann vorliegen.

4. Möglichkeit der Überwindung

Wenn die Realisierung des Bauvorhabens seitens des Technischen Ausschusses dennoch gewünscht wird, müsste die erneute Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.