

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/277/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	13.05.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	31/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.06.2026	öffentlich

Nutzungsänderung von Keller- und Lagerräumen zu Büro mit Lager und einer Wohnung auf dem Grundstück Richtweg 37

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 04.1, der dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen:
Wohnen im Gewerbegebiet

Der Antragsteller möchte die Keller- und Lagerräume zu einem Büro mit Lager und einer 1-Zimmer-Wohnung im Kellergeschoss des Gebäudes umnutzen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Bereich ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO zulässig, insbesondere Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe. Das geplante Büro mit Lager ist demnach allgemein zulässig. Die vorgesehene Wohnnutzung hingegen widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist in einem Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässig.

Eine Zulassung könnte lediglich im Wege einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, zugunsten des Wohnungsbaus trotz Berührung der Grundzüge der Planung erfolgen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen beziehungsweise die Zustimmung nicht erteilt werden. Hierfür sprechen insbesondere folgende Gründe:

- In Gewerbegebieten gelten andere Immissionsrichtwerte als in Wohngebieten. Durch die Wohnnutzung könnten Nutzungskonflikte entstehen, insbesondere hinsichtlich Lärm, Lieferverkehr, Gerüchen oder sonstigen gewerbebedingten Emissionen.
- Die Zulassung der Wohnnutzung würde einen Präzedenzfall schaffen und könnte vergleichbare Anträge weiterer Grundstückseigentümer nach sich ziehen. Dadurch bestünde die Gefahr einer schleichenden Veränderung beziehungsweise eines „Kippens“ des Gebietscharakters.

Sollte der Antragsteller jedoch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO beantragen, könnte diese im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die geplante Wohnung mit rund 31 m² Wohnfläche wäre dem Betrieb deutlich untergeordnet und könnte daher im Rahmen einer Ausnahme zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein entsprechend begründeter Antrag.

Beschlussvorschlag:

A) Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

B) Sollte ein Antrag auf Errichtung einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gestellt werden, wird das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen einer Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplan Richtweg 37

Lageplan Richtweg 37

Luftbild Richtweg 37

Richtweg_498424_2.0

Werner Langhans
Erster Bürgermeister