

## **Bebauungsplan Nr. 10-105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße/Teilbereich 1"; Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>4</b>	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	<b>24.04.2020</b>	Stadt Landshut, den	07.04.2020
Sitzungsnummer:	94	Ersteller:	Geiner, Sonja

### **Vormerkung:**

In Gewerbegebieten nach § 8 der Baunutzungsverordnung können Betriebsleiterwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zugelassen werden. Auch im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße/ Teilbereich 1“ ist folgende Festsetzung in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung enthalten:

2.1.4. Ausnahmsweise können in Bauzone 1 und 2 (G1, G2 u. G3) gem. § 8 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Aufgrund des hohen Wohnungsdrucks und der damit verbundenen Grundstückspreise sind mehrere Anfragen für Betriebsleiterwohnungen im Zuge von Neuansiedlungen vorhanden. Um ein einheitliches Vorgehen bei den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erreichen, wäre es hilfreich, gewisse Rahmenbedingungen zu definieren.

Da wir uns hier in einem Gewerbegebiet befinden, darf die Betriebsleiterwohnung oder die Wohnung(en) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen folgende Eckdaten nicht überschreiten:

- Eine schlüssige Darstellung zur Erforderlichkeit der Betriebsleiterwohnung ist dem Bauantrag beizufügen.
- Wohnflächen werden nur bis zu 15% der beantragten gewerblichen Hauptnutzfläche, maximal bis zu einer maximalen Größe von 180 m<sup>2</sup> zugelassen.
- Die Betriebsleiterwohnung muss sich in das Gesamtkonzept einfügen.
- Durch eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist sicher zu stellen, dass durch die Betriebsleiterwohnung keine Einschränkungen für bestehende und zukünftige Betriebe gem. den festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel ausgehen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Im Bebauungsplan Nr. 10-105/1, „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße/ Teilbereich 1“ werden Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zugelassen soweit:
  - Eine schlüssige Darstellung zur Erforderlichkeit der Betriebsleiterwohnung dem Bauantrag beigelegt ist,
  - die Wohnflächen nur bis zu 15% der beantragten gewerblichen Hauptnutzfläche, maximal bis zu einer maximalen Größe von 180 m<sup>2</sup> beträgt,
  - die Betriebsleiterwohnung in das Gesamtkonzept integriert ist,

- durch eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung sichergestellt wird, dass durch die Betriebsleiterwohnung keine Einschränkungen für bestehende und zukünftige Betriebe gem. den festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel ausgehen.
3. Dem Liegenschaftssenat wird empfohlen, bei zukünftigen Grundstücksveräußerungen Regelungen hinsichtlich Betriebsleiterwohnungen mit aufzunehmen.

**Anlagen: ---**