



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/198
Datum:	23.06.2014

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	01.07.2014	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 23.06.2014 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 23.06.2014 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

VB-2014-137: Vorbescheid zur Nutzungsänderung, Keltenstraße11

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Voranfrage zur Nutzungsänderung im Wohngebäude Keltenstraße 11 nicht zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Dem Stadtbauamt liegt eine Bauvoranfrage vom 11.06.2014 (Eingang Bauamt: 11.06.2014) zur Nutzungsänderung im Wohnhaus Keltensstraße 11, Flurstück Nr. 3737, Kitzingen, vor.

Der Antragsteller möchte in dem Objekt eine ehem. Steuerberatungskanzlei als Büroräume für sein Bestattungsinstitut umnutzen. Des Weiteren soll eine Doppelgarage auf dem Grundstück errichtet werden. Ein bestehender Carport (angebaut an das Wohnhaus) soll künftig als Ausstellungsraum genutzt werden.

Mit dem Vorbescheid möchte der Antragsteller die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Änderungspunkte von der Verwaltung prüfen lassen.

2. Planungsrechtliche Bewertung

2.1 Bebauungsplan Nr. 26 „Muldenweg“

Für den Bereich der geplanten Nutzungsänderung gilt der Bebauungsplan Nr. 26 „Muldenweg“ (9. Änderung), rechtskräftig seit 05.12.1981. Anzuwenden ist dazu die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977.

Die Satzung setzt für den Bereich des Flurstücks Nr. 3737 ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest (s. Anlage 1).

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO besteht die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im allgemeinen Wohngebiet. Im hier maßgeblichen Bebauungsplan wurde aber die Anwendbarkeit dieses Absatzes 3 ausdrücklich ausgeschlossen (s. Anlagen 2 +3).

Die künftig in dem Objekt beabsichtigte Nutzung umfasst neben Wohnen hauptsächlich den Geschäftssitz eines Bestattungsunternehmens mit Büroräumen sowie Ausstellungsmöglichkeiten (für Särge usw.). Die Berufsform „Bestattungsunternehmen“ ist planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich grundsätzlich als „Gewerbebetriebe“ einzustufen.

Damit fehlt es an der planungsrechtlichen Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung wegen des Ausschlusses von § 4 Abs. 3 BauNVO. Eine Genehmigung kann unter diesen Voraussetzungen nicht in Aussicht gestellt werden.

2.2 Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit 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 der Anwendbarkeit des § 4 Abs 3. BauNVO (u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) wurde der Gebietscharakter für das allgemeine Wohngebiet zwischen Alemannenstraße und Frankenweg bzw. Keltensstraße im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert. Dadurch sind überhaupt keine gewerblichen Nutzungen in dem Wohngebiet zulässig, selbst wenn sie keine Störungen hervorrufen. Damit ist ein wesentliches Element der zulässigen Gebietsnutzung und damit ein sog. „Grundzug der Planung“ klar vorgegeben worden, indem ausschließlich dem Wohnen Priorität eingeräumt wurde. Bislang existieren in dem allgemeinen Wohngebiet auch keine gewerblichen Nutzungen.

Da der Bestattungsbetrieb des Antragstellers jedoch einer gewerbliche Nutzung zuzuordnen

ist und neben der Büronutzung auch Ausstellungsräumlichkeiten geplant sind, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich, da damit die dargestellten Grundzüge der Planung berührt werden und die Gebietsnutzungen zu Gunsten einer künftigen gewerblichen Nutzung erstmalig „gelockert“ würden.

Die übrigen Befreiungsgründe (Nr. 1-3 des § 31 Abs. 2 BauGB) kommen daher nicht mehr in Betracht.

Hinweis:

Die Anwendbarkeit des § 13 BauNVO (Räume für freie Berufe) kommt ebenfalls nicht zu Gunsten des Antragstellers in Frage, da ein Bestattungsunternehmen – auch wenn im vorliegenden Fall z.B. keine Produktionsstätte für Särge etc. am Standort existiert und somit keine erheblichen Emissionen erzeugt werden – stets als Gewerbebetrieb gilt und somit nicht einer freiberuflich ausgeübten Tätigkeit entspricht, wie bei Ärzten, Anwälten, Architekten etc.

3. Resümee und Empfehlung der Verwaltung

Wie dargestellt, liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine positive Beurteilung der Voranfrage nicht vor. Zum einen wurde die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe für das allgemeine Wohngebiet extra ausgeschlossen, zum andern kommt auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Frage, da ansonsten Grundzüge der Planung berührt werden.

Dies trifft insbesondere auch vor dem Hintergrund zu, dass bislang keine gewerblichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet rund um das Vorhaben existieren. Das ist von entscheidender Bedeutung im Hinblick auf die bereits gerichtlich entschiedene Unzulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26 „Muldenweg“. Würde mit der Genehmigung des beantragten Vorhabens erstmals eine gewerbliche Nutzung – selbst wenn diese ohne störende Emissionen einhergeht – genehmigt, ist damit auch zumindest innerhalb des allgemeinen Wohngebiets die Möglichkeit auf Ausnahme der Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen eröffnet.

Unter all diesen Gesichtspunkten kann der Vorbescheid daher nicht positiv ausfallen.

Anlagen:

Anlage 1 - Planzeichnung Bebauungsplan

Anlage 2 - Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 3 - Auszug BauNVO 1977