



**Bauanträge und -anfragen**  
**Bauanfrage Brüsselstraße**  
**Bauanfrage für den Neubau einer Halle mit Bürogebäude und Betriebswohnung in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 12, Flurstück 133/3**

Fachbereich: Fachbereich II  
Sachbearbeitung: Orth, Maureen  
Aktenzeichen: II.5211.V0025/2022.or  
Vorlagennummer: 2022/067  
Datum: 01.03.2022  
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.b	Bau- und Verkehrsausschuss	08.03.2022	öffentlich	beschließend

### **Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze um max. ca. 1,27 m bzw. 0,99 m (insgesamt ca. 9,43 m<sup>2</sup>) wird erteilt.**

**Die Zustimmung der Stadt Wittlich zur Errichtung einer Betriebswohnung wird versagt, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Regelungen der Baunutzungsverordnung widerspricht.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Halle mit Bürogebäude und Betriebswohnung.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ aus dem Jahre 2006. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt weiterhin, dass max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bis zu einer Geschossfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Der Antragsteller beabsichtigt die Überschreitung der nördliche Baugrenze um ca. 1,27 m bzw. ca. 0,99 m (insgesamt ca. 9,43 m<sup>2</sup>) und begründet dies u. a. durch den gem. Bebauungsplan festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen sowie der benötigten LKW-Umfahrt und der atypischen Geometrie des Grundstückes bzw. des Baufensters.

Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze ist aufgrund des atypischen Grundstückes nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Nachbarschützende Belange werden durch die Überschreitung nicht berührt. Durch die Überschreitung des Baufensters vergrößert sich die überbaubare Fläche nicht. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beantragte Abweichung keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 1,27 m bzw. ca. 0,99 m (insgesamt ca. 9,43 m<sup>2</sup>) zu erteilen.

Weiterhin beantragt der Antragsteller die Errichtung von Betriebswohnungen. Gem. Bebauungsplan sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) grundsätzlich für max. 2 Wohneinheiten mit insgesamt 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.

Der Antragsteller begründet den Bedarf an der Betriebswohnung (Geschäftsführerwohnung bzw. Wohnung für Bereitschaftsdienst) wie folgt: „In Wittlich und Umgebung herrscht akuter Wohnungsmangel. Neue Mitarbeiter können für den Betrieb sehr schwer akquiriert werden, da die Nähe zur Arbeitsstätte

nicht gewährleistet ist. Die Betriebswohnung bietet neben ökologischen Aspekten auch eine höhere Lebensqualität für die Mitarbeiter, da Fahrten von und zur Arbeit wegfallen.

Durch die Expansion des Unternehmens vom bisherigen Firmensitz in die Brüsselstraße sollen künftig Dienstleistungen im Express-Versand optimiert werden. Aufträge werden in der Regel spontan erteilt, sodass Mitarbeiter benötigt werden, die auf Abruf am Firmensitz im Rahmen ihrer Bereitschaft umgehend agieren können. Die Betriebswohnung bietet daher die Möglichkeit diesen Bedarf zu decken.

Der aktuelle Firmensitz kann die vorbezeichneten Möglichkeiten nicht ausschöpfen. Daher hat sich der Bauherr für die Umsetzung eines neuen Standortes in der Brüsselstraße entschieden.“

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die vom Antragsteller beabsichtigen „Betriebswohnungen“ Bedenken. Der Erläuterung des Antragstellers ist zu entnehmen, dass diese Wohnungen für Mitarbeiter bereitgestellt werden sollen. Eine Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung als explizite Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist daraus nicht zu erkennen. Gem. der Rechtsprechung sind Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in der Weise an die Betriebsstätte gebunden, dass sie dort aus Gründen der Sicherheit des Betriebes bzw. der Wartung oder Reparatur der Betriebsanlagen jederzeit kurzfristig verfügbar sein müssen. Dies ist hier offensichtlich nicht gegeben, da das Unternehmen des Antragstellers im Bereich Transporterverleih, Umzugsservice, Möbelmontage, Kurierfahrten und Transporte tätig ist. Die Betriebszeiten sind gem. Betriebsbeschreibung von 08:00 – 22:00 Uhr in 2 Schichten. Ein Nachtbetrieb ist gem. Bebauungsplan unzulässig, sodass ein „spontaner“ Abruf innerhalb der Bereitschaftszeiten nach 22:00 Uhr planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Zusätzlich zu der o. g. Einschätzung liegt das Vorhaben ebenfalls im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 2. Änderung“, der Betriebswohnungen zukünftig generell ausschließt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung der Stadt Wittlich zur Errichtung einer Betriebswohnung zu versagen, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den Regelungen der Baunutzungsverordnung widerspricht.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch  
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lagepläne