

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/070/2022
TOP Nr. 4 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
29.11.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Bauantrag zur Erteilung einer befristeten Baugenehmigung zur Unterbringung von Kriegsgeflüchteten bis zum 31.12.2024 auf dem Grundstück der Fl.Nr. 282/78 der Gemarkung Öxing (Rotter Str. 15)

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Beantragt wird eine bis zum 31.12.2024 befristete Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnung im Kellergeschoss des Bestandsgebäudes zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Baugrundstück einem (faktischen) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Dabei stellt das Betriebsgelände der Brauerei (Fl.Nrn. 131, 133, 282 und 282/78 Gemarkung Öxing) aufgrund seiner Größe ein funktional eigenständiges (Bau)Gebiet dar (vgl. VGH Kassel, 13.08.2013), das zwar an einer Wohnbebauung anliegt, sich davon aber aufgrund seiner Größe und der dort bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur deutlich erkennbar abgrenzt. Diese Einschätzung wurde auch vom VG München (Entscheidung vom 19.09.2014) in den früheren gerichtlichen Auseinandersetzungen mit der Nachbarschaft nicht in Frage gestellt.

Bereits mit Baugen. vom 09.07.2020, Az. N-2020-2027 RAL, wurde die Nutzungsänderung des best. Verwaltungsgebäudes zu einem Wohn- und Geschäftshaus (Einbau einer Betriebsleiterwohnung über dem Bürogebäude) genehmigt. Aufgrund der Regelungen für Gewerbegebiete ist die Nutzung für allgemeines Wohnen ausgeschlossen (nur Betriebsleiterwohnung). Die Baugenehmigung wurde bislang noch nicht realisiert.

Jetzt wird die Umnutzung der bestehenden Kellerräume im Gebäude (Baugen. vom 25.03.1991, Az. S0280/89 – Räume für Computer, Lager, Archiv) in eine Wohnung mit 3 Schlafräumen, einem Wohnraum und einer Küche mit Bad erfolgen. Zusätzlich soll an der Nordseite ein Kellerzugang zur Erschließung der Wohnung geschaffen werden.

Eine Genehmigung ist aufgrund der Sonderregelungen nach § 246 Abs. 10 BauGB möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

2022-065 c Grundrisse, Schnnitt A-A, Ansichten, Lageplan