



Ablauf Genehmigungsverfahren für gewerbliche Bauvorhaben

<i>Organisationseinheit:</i> Untere Bauaufsicht	<i>Beteiligt:</i>
--	-------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Völklingen (Information)	Ö

Sachverhalt

Ablauf Genehmigungsverfahren für gewerbliche Bauvorhaben, auch reine Nutzungsänderungen

Die Genehmigungsfähigkeit eines gewerblichen Vorhabens, richtet sich erst einmal nach der im jeweiligen Gebiet vorherrschenden Nutzung. Diese kann einerseits mittels eines Bebauungsplanes festgelegt werden oder wird gem. § 34 LBO entsprechend der vorherrschenden Nutzung durch das Planungsamt der Stadt Völklingen eingestuft.

Entsprechend des dann vorliegenden Baugebietes, sind gewerbliche Anlagen, angepasst an die Nutzung zulässig.

Im reinen Wohngebiet sind z.B. nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, in einem Mischgebiet sind auch sonstige Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig. Eine genaue Auflistung der einzelnen Baugebiete, ist im ersten Abschnitt der Baunutzungsverordnung zu finden.

Sollte ein Vorhaben grundsätzlich zulässig sein, muss entsprechend ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht werden. Dies gilt nicht nur für Neu- und Umbauten, sondern auch für reine Nutzungsänderungen ohne bauliche Maßnahmen, wenn eine andere als die bisherige Nutzung stattfinden soll.

Da Baugenehmigungen max. 3 Jahre (im Einzelfall bei einer Bauscheinverlängerung auch länger) gültig sind, wird von der hiesigen UBA bei einer Unterbrechung der Nutzung von mehr als 3 Jahren, grundsätzlich ein neuer Bauantrag gefordert. Hierbei ist zu beachten, dass die Unterbrechung auch länger als 3 Jahre möglich ist, wenn vom Betreiber oder Eigentümer deutlich gemacht wird, dass eine andere Nutzung als die ursprünglich genehmigte nicht vorgesehen war und stattgefunden hat.

Ob eine andere Nutzung als die bisherige Nutzung stattfindet ist nicht in allen Fällen eindeutig feststellbar. Eine Nutzungsänderung z.B. eines Friseurladens in ein Büro ist jedoch genehmigungspflichtig. Grundsätzlich ist immer zu prüfen, ob die neue Nutzung andere

sogenannte bodenrechtliche/planungsrechtliche Auswirkungen hat, z.B. mehr Stellplätze, Lärm, höheres Verkehrsaufkommen, Wohnqualität etc.

Wie oben beschrieben können nicht störende Handwerksbetriebe auch in reinen Wohngebieten zulässig sein, insbesondere dann, wenn Sie der Deckung des täglichen Bedarfs im Wohngebiet dienen.

Bestehende Betriebe haben möglicherweise Bestandsschutz. Daraus lässt sich jedoch kein Anspruch auf Genehmigung einer entsprechenden, neuen Nutzung ableiten.

Eine Sonderform der gewerblichen Nutzung sind die freien Berufe, dazu gehören z.B. Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte usw. Hierbei ist wichtig, dass diese Berufe nicht der Gewerbeordnung unterliegen. In reinen und allgemeinen Wohngebieten dürfen diese Tätigkeiten in Räumen, die zum Wohngebäude gehören, privilegiert ausgeübt werden, ohne dass Sie planungsrechtliche Relevanz haben. Ob für die Einrichtung dieser Räume bauordnungsrechtlich eine Genehmigung zu erteilen ist, hängt davon ab, ob z.B. der Brandschutz, die Abstandsflächen betroffen sind oder auch davon ob sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze durch die Nutzung ändert.

Festsetzung von Fristen für die Bebauung von Grundstücken

Bebauungsfristen können gem. § 176 BauGB -Baugebot- im Bebauungsplan festgelegt werden. Für private Grundstücke außerhalb eines B-Plans ist dies nicht üblich. Eine Kommune könnte beim Verkauf eigener Grundstücke eine Frist zur Bebauung im Kaufvertrag festsetzen.

Anlage/n

Keine