



Antrag

der Abgeordneten **Josef Seidl, Franz Bergmüller, Dr. Ralph Müller, Uli Henkel, Ferdinand Mang, Gerd Mannes** und **Fraktion (AfD)**

Sinnvolle Ausweitung von Wohnnutzung auch in Gewerbegebieten ermöglichen

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich auf allen Ebenen dafür einzusetzen, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dahingehend anzupassen, dass eine Wohnbebauung in Gewerbegebieten in weiteren Fällen ermöglicht wird.

Die bisherige Beschränkung auf die Ausnahmefälle nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soll entfallen und durch die reguläre Möglichkeit unter § 8 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO „Werkmiet-/Werkdienstwohnungen“ nach Maßgabe der §§ 576 – 576b BGB ersetzt werden.

Begründung:

Um nicht unnötig weitere Baugebiete ausweisen zu müssen, soll in Gewerbegebieten der Bau von Firmengebäuden mit sogenannten Werkmiet-/Werkdienstwohnungen in den darüberliegenden Stockwerken ermöglicht werden. Hierbei muss als Argument gelten, dass wenn die fallweise Erlaubnis für Wohnungen gemäß Abs. 3 Nr. 1 BauNVO möglich ist, einer erweiterten Erlaubnis von Wohnraumnutzung in Ansehung von Dienst- oder Arbeitsverhältnissen in Gewerbegebieten kein technischer Grund entgegenstehen kann.

Die Nutzung von Werkmiet-/Werkdienstwohnungen in Gewerbegebieten kann dabei wie bei Ferienwohnungsnutzung bei Bauernhöfen im Außenbereich per Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Da die Baubehörde ohnehin Einfluss auf die jeweilige Gestaltung auch der Gewerbegebiete über den Bebauungsplan nimmt und über Wissen um die jeweiligen Verhältnisse im entsprechenden Gebiet verfügt, kann sie die Entscheidungsgrundlagen für die ausnahmsweise Bewilligung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber etc. nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, auch für eine zukünftig erweiterte Bewilligung nach dem neuen § 8 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO heranziehen.

Ziel ist es, in Zukunft nicht mehr nur die ausnahmsweise Wohnnutzung in Gewerbegebieten, sondern in Ansehung von Dienst- oder Arbeitsverhältnissen in diesen Gewerbegebieten eine solche regelmäßig zu erlauben. Eine derartige Erlaubnis, kombiniert mit weiteren Flexibilisierungen, wie die Möglichkeit, Tiefgaragen unter und Wohnungen auf Supermärkten und Gewerbebauten zu ermöglichen, würde weitere positive Chancen bieten.

Die vielfältigen Vorteile dieser sinnvollen Ausweitung von möglichen Baugebieten liegen auf der Hand:

- Bauliche Verdichtung hilft, den Flächenneuverbrauch zu reduzieren.
- Firmen werden für potenzielle Mitarbeiter attraktiver.
- Bessere Bindung der Mitarbeiter an die Unternehmen

- Geringeres Verkehrsaufkommen in der Region durch arbeitsnahen Wohnraum
- Verringerung verkehrsbedingter Emissionen
- Entlastung des ÖPNV
- Verringerung des Arbeitswegestresses für Mitarbeiter
- Geringeres Unfallrisiko durch Wegfall des Pendelverkehrs

Durch gewährte steuerliche Vorteile, wie die Inanspruchnahme der Werkmiet-/Werkdienstwohnungen als steuerfreier Sachbezug, könnten zusätzliche Anreize für den verbesserten Wohnungsbau erreicht werden.