

---

<b>Sachgebiet</b> Sachgebiet P4	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Planungsausschuss	24.02.2026	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**  
Antrag auf Vorbescheid - Nutzungsänderung zum Einbau von Mitarbeiterzimmern auf dem Grundstück Zeppelinstraße 21 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße,“

**Anlagen:**  
01 - Lageplan mit Luftbild  
02 - Antrag auf Vorbescheid (vertrauliche Anlage)  
03 - Eingabepläne (vertrauliche Anlage)  
04 - Bebauungsplan Nr. 68 "Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße"

---

## **Sachverhalt**

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 28.01.2026 wurde die Nutzungsänderung zum Einbau von Mitarbeiterzimmern für Betriebsangehörige in das 1. OG des best. Betriebsgebäudes beantragt.

Geplant ist der Einbau von 8 Mitarbeiterzimmerin mit einer Wohnfläche von 257 m<sup>2</sup>.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

*Die Morina Sonnenschutz GmbH mit Sitz im Hallbergmooser Gewerbegebiet südl. der Zeppelinstraße möchte Ihren Mitarbeitern zur Bindung an den Betrieb eine arbeitsstättennahe Unterkunft zu Verfügung stellen. Die Fortführung des unternehmerischen Erfolges ist unmittelbar mit der Unterbringung von gewerblichen Mitarbeitern verbunden.*

*Da die Wohnsituation in Hallbergmoos sehr angespannt ist und ein Appartement bzw. eine bezahlbare Wohnung schwer zu bekommen ist, plant die Firma Morina, das 1. OG des bestehenden Betriebsgebäudes in der Zeppelinstraße umzunutzen. Anstelle der Ausstellungs- und Büroräume sollen Werkszimmer für Mitarbeiter eingerichtet werden.*

*Die Verkleinerung des Ausstellungs- und Bürobereiches im OG wird möglich, da sich die Morina GmbH erweitert und neben dem Hauptstandort in Hallbergmoos eine Zweigstelle in Erding plant, in der neue Ausstellungs- und Büroflächen geschaffen werden. Das OG im Bestand wird somit frei für eine Wohnnutzung.*

*Eine Veränderung oder Vergrößerung der Gebäudehülle oder des Daches wird nicht vorgenommen. Es handelt sich um eine Umnutzung des 1. Obergeschosses im Innenbereich. Es sollen acht Einzelzimmer angeboten werden. Die bestehenden Sanitärräume werden um zwei Duschplätze erweitert. Eine Gemeinschaftsküche mit Esstheke ermöglicht die selbstständige Versorgung.*

### **Stellplätze:**

*Die Zusammenstellung der neuen Wohnfläche ergibt 257,19 m<sup>2</sup>. Dem B-Plan liegt die Stellplatzsatzung vom 28.08.2012 zugrunde. Hier sind ab einer Wohnfläche von 50m<sup>2</sup> 2 Stellplätze erforderlich. Aus der ursprünglichen Nutzung als Büro- und Ausstellungsfläche sind für das OG 5 Stellplätze vorhanden, somit für die Wohnnutzung ausreichend. Bei einer Berechnung der Stellplätze nach Betten ergeben sich 4 notwendige Stellplätze (1 Stpl/2 Betten) und damit sind die Anforderungen ebenfalls erfüllt. (Siehe beiliegende Zusammenstellung Wohnflächen neu) Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.*

1) Das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt ist

- 2) *Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist*  
3) *Die Durchführung des Bebauungsplanens zu einer offenbaren Härte führt und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentl. Belangen vereinbar ist.*  
*In unmittelbarer Nachbarschaft grenzt der B-Plan GE NordWest I/II 3. Änderung an. Darin wurden Befreiungen für ein Boardinghaus in einem Gewerbegebäude genehmigt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Laut dem Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“ ist im GE-1 je Betriebsgrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und darf eine Größe von max. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten.

Das beantragte Vorhaben überschreitet diese Festsetzungen deutlich. Geplant ist nicht eine dem Betrieb untergeordnete Betriebsleiter- oder Bereitschaftswohnung, sondern die Einrichtung von acht Mitarbeiterzimmern mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 257 m<sup>2</sup>. Damit wird sowohl die zulässige Anzahl der Wohneinheiten als auch die maximal zulässige Wohnfläche erheblich überschritten. Die geplante Nutzung ist ihrer Art und ihrem Umfang nach einer eigenständigen Wohnnutzung zuzuordnen und geht deutlich über das vom Bebauungsplan zugelassene Maß an betriebsbezogenem Wohnen hinaus.

Die beantragte Nutzungsänderung berührt die Grundzüge der Planung, da der Bebauungsplan bewusst eine klare Trennung zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung vorsieht und Wohnnutzungen im Gewerbegebiet nur in untergeordnetem Umfang zulässt. Durch die Zulassung mehrerer Mitarbeiterzimmer mit erheblicher Wohnfläche würde diese planerische Zielsetzung aufgeweicht und ein Präzedenzfall für weitere Wohnnutzungen im Gewerbegebiet geschaffen.

Auch ist die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar. Die geplante Wohnnutzung in dem beantragten Umfang führt zu einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in einem Gebiet, das ausdrücklich als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Dies kann langfristig zu Nutzungskonflikten (z. B. Immissionsschutz) führen und die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes beeinträchtigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beantragte Nutzungsänderung den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 widerspricht und die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind. Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Befreiung abzulehnen.

#### **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

#### **Vorschlag zum Beschluss**

Im Sinne des Antragstellers:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Gewerbegebiet südöstlich Zeppelinstraße“ wird bezüglich dem Einbau von Mitarbeiterzimmern im 1. OG zugestimmt.