

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 21.09.2021
Kenntnisnahme**

öffentlich

**Baugenehmigung
Antrag auf Nutzungsänderung Wohnungen zu Büros, Renovierung Sozial- und Sanitärräume, Flst.-Nr. 2553/8, Lerchenstr. 47 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die geplante Nutzungsänderung von Wohnungen zu Büros und Renovierung der Sozial- und Sanitärräume zur Kenntnis.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Der Bauherr plant eine Nutzungsänderung und Renovierungsarbeiten. Das bestehende Großraumbüro wird als Logistikfläche vorgesehen. Die früheren Büros werden als Verpackungsstellen vorgesehen. Die bestehenden Räume, frühere Archive und ein Teil des Sozialraumes werden als Büro benötigt und vorgesehen. Die Teeküche, Aufenthalts- und die Sanitärräume werden renoviert. Im Aufenthaltsraum wird die Trennwand zum Büro verlängert. Diese wird in Leichtbauweise (GK-Wand) ausgeführt.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Gebäude auf dem Grundstück, Flst. 2553/8, Lerchenstr. 47 liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kring II“, welcher am 28.08.1980 genehmigt wurde. Es gilt daher die BauNVO 1977.

Der Antrag auf Nutzungsänderung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nur dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht (§§ 29, 30 Abs. 1 BauGB).

Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen „Gewerbegebiete“ vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen (vgl. § 8 Abs. 2 BauNVO).

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans können ausnahmsweise in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Nicht zugelassen werden Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977. Hierbei handelt es sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kring II“ nach wie vor Gültigkeit hat, dieser die entsprechende Nutzung auch ermöglicht und damit das Bauplanungsrecht nicht berührt wird, ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Bau GB nicht erforderlich.

Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. Planheft (nicht öffentlich)
3. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)