

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 05.04.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung (§ 49 LBO)
Nutzungsänderung Gewerberäume in Wohnraum, Flst.-Nr. 65, Schafgartenstraße
11 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Das nach § 34 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Die Antragsteller möchten eine bisher gewerblich genutzte Einheit in eine Wohnung umwandeln (siehe Anlage 1 – öffentlich).

Mit Schreiben vom 21.03.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 34 BauGB erforderlich ist. Zudem teilte das Landratsamt Böblingen mit, dass sich nach deren Auffassung das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebungsbebauung einfügt.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Steinenbronn. Für das o.g. Flurstück existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach den Vorschriften der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. von § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen des § 34 BauGB als gegeben an. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es in dem jeweiligen Baugebiet der BauNVO

allgemein zulässig ist. Die Umgebungsbebauung am Bauort stellt nach Art der Nutzung ein „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO dar. Somit beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleinig danach, ob es in einem „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig ist.

Gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Die Umwandlung von bisher gewerblich genutzten Räumen in eine Wohnung ist in einem Mischgebiet (anders als in einem Gewerbegebiet) damit grundsätzlich zulässig.

Auch fügt sich die Nutzungsänderung in das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund wird von der Verwaltung vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB für die geplante Nutzungsänderung zu erteilen.

Anlagen:

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