

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-254

Datum: 02.11.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Gewerbefläche in Betriebswohnung
Baugrundstück: Flst.Nr. 5 Gemarkung Friedrichsdorf

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	20.11.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Die bereits erfolgte Ausführung ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Mausbuckel“, 1. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt und bereits ausgeführt ist die Nutzungsänderung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche in eine Betriebswohnung.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und

die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld befindet sich in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für beispielsweise Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben von dem Bauvorhaben unberührt.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-4