

Zur Behandlung im Gemeinderat am 24.04.2019 öffentlich

Tagesordnungspunkt 5.3

Bausachen, Nutzungsänderung Bürofläche zu Wohnfläche, Schömberger Str. 22

Anlagen: Schömberger Str 22 Lageplan
Schömberger Str 22 Grundriss OG
Schömberger Str 22 Grundriss OG alt

Sachverhalt:

Frau Susanne Koch beantragt die Baugenehmigung zur Umwandlung von 103,19 m² Bürofläche zur Wohnfläche im Obergeschoss des bestehenden Gebäudes in der Schömberger Straße 22.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Erlenbach“. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des Bebauungsplanes „Unterer Erlenbach“.

Der Bebauungsplan „Unterer Erlenbach“ weist für das Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) aus. Laut Bebauungsplan können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

Mit dieser Regelung soll ausgeschlossen werden, dass im Vergleich zu Wohnbauflächen sehr günstige Gewerbeflächen erworben werden, um darauf Wohnung zu errichten. Dies entspricht nicht der Zielsetzung von Gewerbegebieten. Daher wurden die „Ausnahmsweise-Regelung“ und die Bindung der Nutzung an den Betrieb im Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich ist also eine betriebsfremde Nutzung nicht zulässig.

Dem Vorhaben kann ausnahmsweise zugestimmt werden, da die Wohnnutzung untergeordnet ist und aufgrund der räumlichen Situation eine externe Vermietung unwahrscheinlich ist.

Für die Umnutzung sollen laut Baugesuch lediglich Innenausbauten stattfinden. Ansichtsverändernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Dennoch wird wohl der Austausch eines bodentiefen Fensters im Bereich des neuen Büros bzw. Abstellraumes erforderlich sein.

Der Angrenzer hat dem Vorhaben bereits zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung Bürofläche zu Wohnfläche in der Schömberger Str. 22 wird erteilt. Der Ausnahme wird zugestimmt.

Monique Adrian