



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/852/2021

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung Gewerbe zu Wohnnutzung, Zusammenlegung Gewerbeflächen im EG und Wohnung im 1. OG zu einer Wohnung, Kiefernstr. 3, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 26.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt eine Änderung der Gewerbenutzung in eine Wohnnutzung in der Kiefernstraße im OT Berghausen. Des Weiteren sollen die ehemaligen Gewerbeflächen im EG und die Wohnung im 1. OG zu einer Wohnung zusammengelegt werden.

Im Zuge der Zusammenlegung werden bauliche Veränderungen (z. B. der Abbruch bzw. Neubau von Wänden) im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Zudem ist die Errichtung eines Carports geplant. Dieser soll im vorderen Bereich des Grundstücks in Richtung Kiefernstraße entstehen. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben nur dann zulässig ist, 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.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich in der ehemaligen Ortsmitte von Berghausen. Das Anwesen, bestehend aus einem Gastronomieteil und einem Wohngebäude, wird nun vollständig zu einem Wohngebäude. Der Gastro-Bereich wird zugunsten der Schaffung von Wohnraum aufgegeben. Zukünftig sind 6 WE vorhanden. Erforderliche Stellplätze werden nachgewiesen. Die Umwidmung ist städtebaulich unproblematisch. Es bleibt zu hoffen, dass durch den Umbau auch das „traurige“ Erscheinungsbild dieser Liegenschaft verbessert wird.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schafft Wohnraum, durch die Umnutzung von Gewerbe zu Wohnraum.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen, Bilder