



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/666/2025

| Tagesordnungspunkt                                                                                                  |                                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe, Kiefernstraße 3 a, OT Berghausen<br/>- Beratung und Beschlussfassung</b> |                                   |                   |
| Fachbereich:                                                                                                        | Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung | Datum: 17.11.2025 |
| Bearbeiter:                                                                                                         | Lamprecht                         | AZ:               |
| Beratungsfolge                                                                                                      | Termin                            | Behandlung        |
| Technik- und Umweltausschuss                                                                                        | 02.12.2025                        | öffentlich        |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorschlag:</b> | <b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b> |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung der bisher zu Wohnen genutzten Räumlichkeit in eine Praxis für Psychotherapie in der Kiefernstr. 3 a im Ortsteil Berghausen.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Demnach 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.

Laut Planunterlagen werden für die Nutzungsänderung 2 Stellplätze ausgewiesen. Die Räumlichkeit wurde bereits vor der wohnlichen Nutzung als Gewerbe genutzt. Dem Antrag wurden unter anderem Abweichungen und Befreiungen nach § 54 LBO beigelegt. Über diese hat die Baurechtsbehörde zu entscheiden, da diese nicht die Entscheidungsbefugnis des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB betreffen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.



## Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

| <b>Gesamtbeurteilung:</b><br>Gewerbliche Nutzung unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB. |               |                 |              |                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ziele:<br>Pfinztal...                                                                                  | Bewertung     |                 |              | Bemerkung                                                                                                      |
|                                                                                                        | För-<br>dernd | Kein<br>Beitrag | hem-<br>mend |                                                                                                                |
| ...macht mobil                                                                                         |               |                 |              |                                                                                                                |
| ...ist aktiv                                                                                           |               |                 |              |                                                                                                                |
| ...schafft Raum                                                                                        |               |                 |              |                                                                                                                |
| ...bildet und betreut                                                                                  |               |                 |              |                                                                                                                |
| ...verbindet                                                                                           |               |                 |              |                                                                                                                |
| ...bietet Service                                                                                      |               |                 |              | Durch die Nutzungsänderung zu gewerblicher Nutzung wird ein Angebot für die Bürger und Bürgerinnen geschaffen. |
| ...versorgt sich                                                                                       |               |                 |              |                                                                                                                |
| ...ist stolz auf Nachhaltigkeit                                                                        |               |                 |              |                                                                                                                |
| <b>Querschnittsziele</b>                                                                               |               |                 |              |                                                                                                                |
| Umwelt-<br>schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/<br>Klimaoffensive                                           |               |                 |              |                                                                                                                |
| Haushaltskonsolidierung/<br>Schuldenabbau/ alternative<br>Finanzierungsmodelle                         |               |                 |              |                                                                                                                |
| Kommunale Pflichtaufgaben/<br>Investive Infrastrukturprojekte                                          |               |                 |              |                                                                                                                |

### Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen