

**Reichenbach an der Fils****Gemeinderatsdrucksache 2021/028**

Datum: 22.02.2021  
 Amt: 60 - Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Franke, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand****Bauantrag****Eichstraße 5, Flst.107/3****- Nutzungsänderung Waschküche zu Wohnung, Lager zu Verkaufsraum**

**Ausschuss für**                      **09.03.2021**                      **öffentlich**                      **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**

Lageplan vom 28.12.2020, M 1:1500  
 Grundriss vom 08.01.2021, M 1:100  
 Schnitt vom 08.01.2021, M 1:100  
 Ansichten West-Ost vom 08.01.2021, M 1:100  
 Ansichten Nord-Süd vom 08.01.2021, M 1:100

**Kommunikation:**

Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**                       Ja                       Nein

Ergebnishaushalt                       Investitionsmaßnahme  
 Teilhaushalt:                      / Produktgruppe:                      Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

**Auswirkungen auf das Klima:**                       Ja                       Nein

+2                       +1                       0                       -1                       -2

Begründung:

## **Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.

## **Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Waschküche zu Wohnung und von Lager zu Verkaufsraum in der Eichstraße 5, Flst.107/3.

Das Grundstück Eichstraße 5 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes von Reichenbach an der Fils. Es besteht eine genehmigte Baulinie entlang der Grundstücksgrenze an der Eichstraße.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist, einen Teil der bisher gewerblich genutzten Räume als Wohnung und das Lager als Verkaufsraum für einen Schuh- und Schlüsseldienst zu nutzen.

Die Eichstraße ist Teil des Ortszentrums. Die nähere Umgebung im Bereich der Eich-, Bach- und Bahnhofstraße ist geprägt durch einen Mix aus kleineren Gewerbeeinheiten und Wohn- und Geschäftshäusern.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die geplante Wohn- und Verkaufsnutzung in die umgebende Gebietscharakteristik ein. Es bestehen aber Bedenken, ob die beantragte Wohnnutzung die gesetzlichen Vorgaben erfüllen kann.

Da diese Bedenken aber kein städtebauliches Entscheidungskriterium sind, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.