

Datum: 09.01.2006  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

### Beratungsgegenstand

**Goethestraße 6, Flst. 2203  
- Nutzungsänderung von Garagen in Wohnräume und einen Pferdestall**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 17.01.2006 öffentlich beschließend**

Anlagen:

Lageplan (M 1 : 500)  
Grundriss EG (M verkleinert)

### Finanzielle Auswirkungen:

Keine

### Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Dem vorliegenden Bauantrag wird im Zusammenhang mit
  - der Umwandlung der vorhanden Garagen entlang der Goethestraße in Wohnraum
  - dem Neubau einer Grenzgarage zum Flurstück 2202 (Goethestraße 2 und 4)
  - der Umwandlung der vorhandenen Lkw-Garage im östlichen Grundstücksteil in eine Pkw-Garagedas Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
3. Dem vorliegenden Bauantrag wird im Zusammenhang mit
  - der teilweisen Umwandlung der Lkw-Garage in einen (Pferde-)Stalldas Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB **nicht** erteilt.

### **Sachdarstellung:**

Der Bauherr beantragt:

- die Umwandlung der vorhandenen Garagen entlang der Goethestraße in Wohnraum
- den Neubau einer Grenzgarage zum Flst. 2202 (Goethestraße 2 und 4)
- die Umwandlung der vorhandenen Lkw-Garage im östlichen Grundstücksteil in eine Pkw-Garage mit angrenzendem Pferdestall mit zwei Boxen

auf dem Flst. 2203, Goethestraße 6.

Das Flst. 2203 (Goethestraße 6) liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils.

Die bauplanrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben unter anderem dann zulässig, wenn es sich hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Der geplanten Nutzungsänderung der Garagen im Wohnraum und der Lkw-Garage in eine Pkw-Garage kann aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Das Landratsamt Esslingen – Untere Baurechtsbehörde – wird im Genehmigungsverfahren überprüfen, ob eine Nutzungsänderung auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht möglich ist.

Dabei wird die Frage zu klären sein, ob es sich bei den vorhandenen Garagen um notwendige Stellplätze handelt, bzw. ob bei einer eventuell möglichen Nutzungsänderung weitere Stellplätze nachzuweisen sind.

Das Flst. 2203 (Goethestraße 6) ist im Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach an der Fils vom 20.05./09.12.1997 als gemischte Baufläche (Mischgebiet) im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen.

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der geplante (Pferde-)Stall widerspricht der Art des vorhandenen Baugebietes.

Ein (Pferde-)Stall ist nur in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO als Bestandteil einer Wirtschaftsstelle land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig.

Dabei sind bei einem (Pferde-)Stall als besondere Anlage entsprechend der Landesbauordnung besondere – weitgehend nachbarschützende – Anforderungen zu stellen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass entsprechend dem Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung – auf der Gemarkung Reichenbach an der Fils kein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen ist und kein Bereich auf Grund der tatsächlichen Nutzung entsprechend auszuweisen wäre.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag im Zusammenhang mit

- der Umwandlung der vorhandenen Garagen entlang der Goethestraße in Wohnraum
- dem Neubau einer Grenzgarage zum Flst. 2202 (Goethestraße 2 und 4)
- der Umwandlung der vorhandenen Lkw-Garage im östlichen Grundstücksteil in eine Pkw-Garage

das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen und im Zusammenhang mit

- der teilweisen Umwandlung der Lkw-Garage in einen (Pferde-)Stall

das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB **nicht** zu erteilen.