

## **Beschlussvorlage**

**VBE/2107/2023/GGE**

### **Beschluss der Gemeindevertretung Gelbensande über die Voranfrage zum Umbau und Nutzungsänderung von Büroräumen in Ferienwohnungen auf dem Flurstück 23/18 der Flur 6 Gemarkung Gelbensande**

Amt/Aktenzeichen: BuE / 07424-22-63230 VA NÄ FE-Wohnen	Erstellungsdatum: 20.03.2023
Verfasser:	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
28.03.2023	Bauausschuss Gelbensande
13.04.2023	Gemeindevertretung Gelbensande

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeindevertretung liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB, die Voranfrage zum Umbau und Nutzungsänderung von Büroräumen in Ferienwohnungen auf dem Flurstück 23/18 der Flur 6 Gemarkung Gelbensande zur Stellungnahme vor.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Für das Vorhabengrundstück liegt eine Baugenehmigung zur Wiederaufnahme der Nutzung einer KfZ-Werkstatt nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich, vor.

Aktuell liegt ein Gewerbeanmeldung für Autopflege Innen, Selbsthilfwerkstatt, Vermietung von Partyzubehör vor. Ergänzt wird die Nutzung durch den Verkauf von KFZ.

Das Grundstück unterliegt bauplanungsrechtlich komplett einer gewerblichen Nutzung.

Direkt angrenzend auf dem Grundstück Transitstr. 9a befindet sich ein Wohnhaus.

Das Vorhabengrundstück grenzt an die ehemalige Osmosefläche an, für die die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss und keine Veränderungssperre für den künftigen B-Plan Nr. 7 „Kultur- und Bewegungspark“ beschlossen hat.

Bauvorhaben auf dem Grundstück Transitstr. 7 beurteilt der Landkreis nach § 35 BauGB – Vorhaben im Außenbereich, ebenso die Transitstr. 10 und 11.

Nunmehr soll der nördliche Teil des Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück von Büroräumen in Ferienwohnen umgenutzt werden.

Betrachtet man den Innenbereich in der Örtlichkeit dominiert hier die Gewerbenutzung.

In Gewerbegebieten ist nach § 8 BauNVO keine Zulässigkeit von Ferienwohnungen gegeben.

Weitere Belange für eine Ablehnung wäre die Wahrung an die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die jedoch nicht bauplanungsrechtlicher Natur sind und im Rahmen der Beurteilung durch die Gemeinde nicht ausschlaggebend sind.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Antrag auf Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 (2) BauGB nicht zu erteilen.

**Stellungnahme des Bauausschusses:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung dem beantragten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen und damit dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zuzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande beschließt der Voranfrage zum Umbau und Nutzungsänderung von Büroräumen in Ferienwohnungen auf dem Flurstück 23/18 der Flur 6 Gemarkung Gelbensande das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach §34 (2) BauGB nicht zu erteilen.

Begründung.

Für das Vorhabengrundstück liegt eine Baugenehmigung zur Wiederaufnahme der Nutzung einer KfZ-Werkstatt nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich, vor. Die Genehmigung wurde 2022 verlängert.

Aktuell liegt ein Gewerbeanmeldung für Autopflege Innen, Selbsthilfewerkstatt, Vermietung von Partyzubehör vor. Ergänzt wird die Nutzung durch den Verkauf von KFZ.

Das Grundstück unterliegt bauplanungsrechtlich komplett einer gewerblichen Nutzung.

Auf dem angrenzenden Grundstück Transitstr. 9a, befindet sich ein Wohnhaus. Bauvorhaben auf dem Grundstück Transitstr. 7 beurteilt der Landkreis nach § 35 BauGB – Vorhaben im Außenbereich, ebenso die Transitstr. 10 und 11.

Nunmehr soll der nördliche Teil des Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück einer Nutzungsänderung von Büroräumen in Ferienwohnen umgenutzt werden.

Betrachtet man den Innenbereich in der Örtlichkeit dominiert hier die Gewerbenutzung. In Gewerbegebieten sind Ferienwohnungen nach § 8 BauNVO unzulässig.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Antragsunterlagen