



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 10.09.2019

Vorlagen Nr. 86/2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Nutzungsänderung Martinstraße 7
Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB

Beschlussantrag:

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB

Sylvia von Darl-Späth
1. stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
-	-	-	-	-

II. Sachvortrag

Im Erdgeschoss des Gebäudes Martinstraße 7 ist bisher eine Bäcker genehmigt. Der Bauherr beantragt nun die Nutzungsänderung „Lieferservice und Selbstabholung, deutsche und internationale Gerichte“. Das Gebäude befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht, wird die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach beurteilt, ob es in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Der Bereich der Martinstraße kann einem Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO zugeordnet werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind u. a. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.

Beim beantragten Lieferservice und Selbstabholung handelt es sich um eine Schank- und Speisewirtschaft, weshalb sich das Bauvorhaben nach Art der Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung gem. § 55 LBO BW ging eine Stellungnahme ein. Die ausgehenden Küchengerüche und Dünste seien laut Angrenzer Beeinträchtigungen, die nicht zu dulden seien. Außerdem seien die Öffnungs- und Arbeitszeiten viel länger als bei Bäckereien. Auch die Kunden-, Lieferanten- und Servicefahrzeuge müssen auf dem Gehweg parken. Die Hofbreite sei zu gering.

Auf Anfrage teilte die Baurechtsbehörde mit, dass die Nutzungsänderung genehmigungsfähig sei, allerdings müsse eine Entlüftung über das Dach sichergestellt werden.

Bezüglich der Öffnungszeiten gelten die polizeilichen Sperrstunden, es handelt sich hierbei um keine baurechtliche Fragestellung. Die Öffnungszeiten sind an Werk-, Sonn- und Feiertagen von 11:00 Uhr bis 23:00 Uhr im Antrag angegeben. Die notwendigen KFZ-Stellplätze wurden nachgewiesen, weshalb auch diese Einwendung nicht begründet ist.

Da sich das Gebäude nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, hat die Baurechtsbehörde gem. § 36 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Zulässigkeit des Vorhabens zu entscheiden.

Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus den §§ 31, 33 bis 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Wird das Einvernehmen der Gemeinde rechtswidrig versagt, muss es von der Baurechtsbehörde ersetzt werden (§ 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB, § 54 Abs. 4 Satz 1 LBO). Hierzu wird die Gemeinde in einem ersten Schritt angehört. Sollte die Gemeinde auch nach der Anhörung ihr Einvernehmen nach wie vor nicht erteilen, wird es von der Baurechtsbehörde ersetzt. Es handelt sich hierbei um eine Ersatzvornahme.

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Anmerkung zur Finanzierung: -

IV. Beschlussantrag

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB aus den oben genannten Gründen zu erteilen.

Externe Fachleute: -



Marleen Sönksen
 Bauamt
 FB 3.2 Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

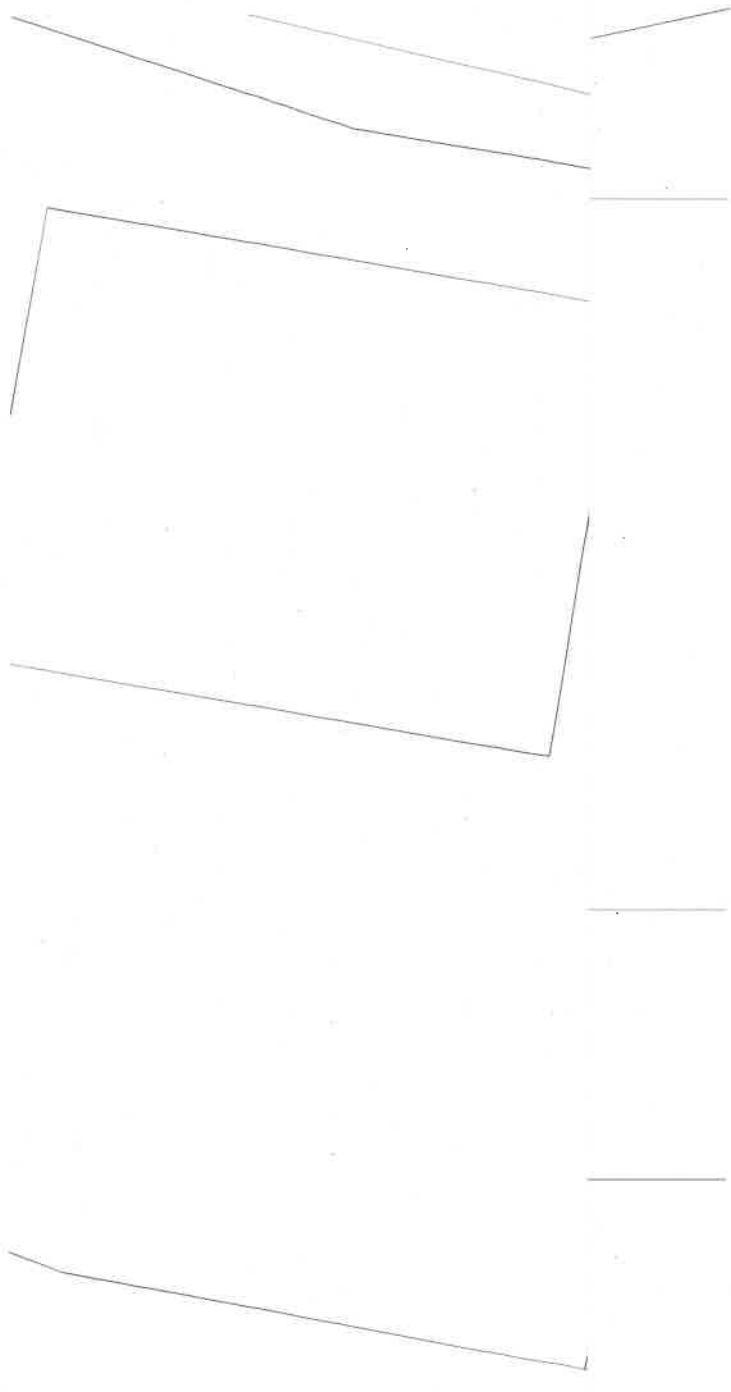


Sandra Pianezzola
 Amtsleiterin
 Bauamt

Anlagen

Grundriss Erdgeschoss

Nutzungsänderung in Lieferservice und in Blaustein - Ehren



 Geltungsbereich

 Bestand

legende

bauvorhaben

Nutzungsänderung von Bäckerei mit Ladengeschäft
in Lieferservice und Selbstabholung von Speisen

Martinstraße 7, 89134 Blaustein

bauherr

Erich Mäuerle
Martinstraße 7
89134 Blaustein

anerkannt
datum, unterschrift

planung

planer gmbh sterr-ludwig
arnegger straße 1
89134 blaustein
fon 07304 80399-0
fax 07304 80399-99

info@sterr-ludwig.de
www.sterr-ludwig.de

anerkannt 23.07.2019
datum, unterschrift

index

nr.	datum	gez.	änderungen

Grundriss EG	gezeichnet ssl
	datum 22.07.2019
M 1 / 100	größe DIN A2
	verzeichnis 2019.036 GP 190716
2019.036 MÄU	301 
Genehmigung	

inhalt

planer gmbh
sterr-ludwig
architekten - ingenieure