

für die Ortsgemeinde Kemmenau

AZ: 3 / 611-10 / 13

13 DS 16/ 0084

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Kemmenau	öffentlich	

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Kemmenau, Zur Unterhöhe 29
Nutzungsänderung: Ferienwohnungen zu Gewerbefläche****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 26. März 2023****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist die Nutzungsänderung einer Ferienwohnung in eine Gewerbefläche (Dentallabor) in Kemmenau, Zur Unterhöhe 29, Flur 11, Flurstück(e) 193/20. Die vorhandene Ferienwohnung und Nutzfläche im Kellergeschoss sowie Teilbereiche des Erdgeschosses sollen zukünftig als Gewerbefläche für ein Dentallabor genutzt werden. Die Geräusentwicklung bei der Herstellung des Zahnersatzes ist so gering, dass sie außerhalb des Gebäudes nicht zu hören ist. Für die Mitarbeiter stehen ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, so dass es zu keiner Behinderung des Verkehrs und der Anwohner kommt. Die vorhandenen Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss sollen weiterhin als Mietwohnungen genutzt werden. Der Antragsteller möchte vor dem Kauf der Immobilie mit der Bauvoranfrage klären, ob die gewerbliche Nutzung möglich ist bzw. im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unterhöhe – 1. förmliche Änderung“ der Ortsgemeinde Kemmenau, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan setzt hier ein reines Wohngebiet fest. Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen „Reine Wohngebiete“ dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Einer Befreiung von den

Festsetzungen des Bebauungsplans kann jedoch zugestimmt werden, da die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Kemmenau als erteilt, wenn nicht bis zum 26. März 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Kemmenau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Ferienwohnung in eine Gewerbefläche (Dentallabor) in Kemmenau, Zur Unterhöhe 29, Flur 11, Flurstück(e) 193/20 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister