

**Flurstück 5481/2, Nordstraße 14;
Erweiterung des Dachgeschosses für Büroräume**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kelteräcker III“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter nur als Ausnahme zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Bereits im Juli 2023 wurde das Einvernehmen zu einem Antrag auf Dachgeschossenerweiterung mit zweiter Wohneinheit und Kosmetikstudio versagt. Im Folgejahr in der Sitzung vom 23.02.2024 wurde das Einvernehmen für eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Dachgeschosses für Wohn- und Büroräume ebenfalls versagt. Grund dafür war das Überwiegen der Wohnfläche gegenüber der Gewerbefläche.

Im aktuell vorliegenden Baugesuch soll die Dachgeschossenerweiterung nun ausschließlich durch zusätzliche Büroräume erfolgen. Es besteht Grund zur Annahme, dass das angemeldete Gewerbe nicht mehr aktiv betrieben wird. Folglich ergeben sich erhebliche Zweifel, ob die zusätzlichen Räumlichkeiten im Dachgeschoss nach ihrer Errichtung tatsächlich gewerblich genutzt werden.

Des Weiteren ist ein Teil der Lagerhalle vermietet und kann daher nicht der eigenen Gewerbefläche zugerechnet werden. Es ist fraglich, ob die Gewerbefläche unter diesen Umständen weiterhin übergeordnet ist.

Das Landratsamt Heilbronn hat bereits in der Vergangenheit auf Fehlentwicklungen in diesem Gebiet hingewiesen. Sollte der Charakter des Gewerbegebietes verloren gehen und in Richtung Mischgebiet kippen, hätte dies gewaltige Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird versagt.

Anlage/n:

Lageplan, Ansichten, Schnitte

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	11.02.2025
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	12.02.2025