

Sitzungsvorlage Nr. 1072/2016



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	19.04.2016	öffentlich

Nutzungsänderung: Aufteilung bestehender Gaststätte in zwei Lokale, Marktplatz 13 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die beantragte Nutzungsänderung „Aufteilung bestehender Gaststätte in zwei Lokale“ in dem Wohn- und Geschäftshaus Marktplatz 13 wird hergestellt sofern
 - die notwendigen Stellplätze mit der erforderlichen Größe auf dem Grundstück nachgewiesen bzw. mit Baulast dem Baugrundstück zugeordnet werden und
 - beim Umbau die Belange des Denkmalschutzes beachtet werden.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, die im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses vorhandene Gaststätte in zwei Lokale aufzuteilen. Eine entsprechende Nutzungsänderung wurde beantragt.

Hinter dem Gebäude werden drei Stellplätze und an der Welzheimer Straße wird ein Behindertenparkplatz ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung). Auszugehen ist von einem Mischgebiet. In Mischgebieten sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Das Grundstück liegt außerdem im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Rudersberg. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Dies sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Nutzungsänderung sind keine Belange der Gemeinde berührt, sofern die notwendigen Stellplätze mit der erforderlichen Größe auf dem Grundstück nachgewiesen bzw. mit Baulast dem Baugrundstück zugeordnet werden. Außerdem sind bei den Umbauarbeiten, insbesondere bei Änderungen in der Außenfassade die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Absatz 2 BauGB).

Es sind keine Gründe erkennbar, dass das beantragte Bauvorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 2 Ansichten