Sitzungsvorlage Nr. 2093/2020

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Gemeinderat	28.07.2020	öffentlich

Nutzungsänderung: Umbau Arztpraxis zu zwei Wohnungen, Marktplatz 18 in Rudersberg - Baubeschluss

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die beantragte Nutzungsänderung Umbau Arztpraxis zu zwei Wohnungen in dem Wohn- und Geschäftshaus Marktplatz 18 wird hergestellt.

2. Für die Nutzungsänderung von Arztpraxis zu Wohnungen auf Grundlage des beiliegenden Grundrissplans vom 2. Juli 2020 wird der Baubeschluss gefasst.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Genehmigungsplanung bei der Baurechtsbehörde einzureichen und die erforderlichen Arbeiten auszuschreiben sowie an die wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

Haushaltsrechtliche Deckung **HHSt.**	711247006004 78730000	711247601004 68110000
Investitions- bzw. Anschaffungskosten	240.000,00 EUR	
Haushaltsansatz:	240.000,00 EUR	
Zuwendung v. Land		86.400,00 EUR

Sachverhalt

Geplant ist, die vorhandenen Praxisräume im Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Markplatz 18 in zwei Wohnungen umzubauen. Mit dem Umbau sollen dabei eine 3-Zimmer sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit entsprechenden Nebenräumen wie Küche, Bad/WC entstehen.

Das Grundstück Marktplatz 18 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Kirchbereich“ aus dem Jahr 2012. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgelegt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden keine Aussagen gemacht. Die Nutzungsänderung ist somit nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Danach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen.

Außerdem liegt das Grundstück 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).

Die Kosten für die Maßnahmen entsprechen nach der derzeit vorliegenden Kostenschätzung den im Haushalt zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von 240.000 EUR (davon 150.000 EUR für Umbau und 90.000 EUR für Gasanschluss). Die tatsächlichen Kosten können nach Vorlage der Ausschreibungsergebnisse genannt werden. Für den Umbau erhält die Gemeinde eine Investitionszuwendung aus dem Sanierungsprogramm Ortskern IV vom Land Baden-Württemberg in Höhe von 86.400 Euro.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

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.

In der Gemeinde werden dringend Wohnungen benötigt. Nach Einreichung des Baugesuchs bei der Baurechtsbehörde sollen die notwendigen Arbeiten ausgeschrieben und entsprechend vergeben werden.

Anlage/n:
1 Lageplan, 4 Ansichten
1 Grundriss (nichtöffentlich)