

Sitzungsvorlage Nr. 2147/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	14.10.2020	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	03.11.2020	öffentlich

Nutzungsänderung: Einbau einer Wohnung in die ehemalige Bankfiliale, Rathausplatz 15, Flst. Nr. 67/2, Flur 3, in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (sanierungsrechtliche Genehmigung) für die beantragte Nutzungsänderung: Einbau einer Wohnung in die ehemalige Bankfiliale, Rathausplatz 15, Flst. Nr. 67/2, Flur 3, in Schlechtbach wird hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird unter der Voraussetzung erteilt, dass von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.

Sachverhalt

Beantragt wird eine Nutzungsänderung. In der ehemaligen Bankfiliale des bestehenden Gebäudes am Rathausplatz 15, Flst. Nr. 67/2, Flur 3, in Schlechtbach soll im Erdgeschoss eine Wohnung eingebaut werden.

Soweit aus den vorliegenden Planunterlagen ersichtlich, handelt es sich um geringfügige Baumaßnahmen. Die baulichen Veränderungen betreffen nur das Erdgeschoss, wobei das äußere Erscheinungsbild unverändert bleibt (nordseitiger Fenstereinbau Kinderzimmer).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1966. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches. Hiernach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücks-

fläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

Nach der Hochwassergefahrenkarte wird das Grundstück sowohl bei einem fünfzig- als auch bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 50, HQ 100, HQ extrem) überschwemmt. Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

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

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

Der beantragten Nutzungsänderung: Einbau einer Wohnung in die ehemalige Bankfiliale kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Anlage/n:
Anlage 1, Lageplan
Anlage 2, Schnitt
Anlage 3, Foto Ansichten