

Sitzungsvorlage Nr. 2402/2021



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	14.09.2021	öffentlich

Nutzungsänderung: Umbau ehemaliges Ladengeschäft zu Physiopraxis, Marktplatz 9 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die beantragte Nutzungsänderung Umbau ehemaliges Ladengeschäft zur Physiopraxis im Gebäude Marktplatz 9 in Rudersberg wird hergestellt.

Sachverhalt

Beantragt wird eine Nutzungsänderung für die Räume im östlichen Teil des Wohn- und Geschäftsgebäudes Marktplatz 9 im Unter-, Erd- und Obergeschoss. Die ehemals als Ladengeschäft genutzten Räume sollen künftig als Physiopraxis genutzt werden. Die bisherigen Räume sollen dazu in Praxisräume (Empfang, Behandlungs-, Therapie-, Gymnastik-, Umkleideräume etc.) umgebaut werden.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach der Umgebungsbebauung ist als Art der baulichen Nutzung das Gebiet einem Mischgebiet zuzuordnen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind beim geplanten Vorhaben keine Änderungen vorgesehen.

Außerdem liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Rudersberg. 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 Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen die Nutzungsänderung bestehen keine Bedenken. Belange der Gemeinde sind nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

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