

**Sitzungsvorlage Nr. 0670/2014**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	16.09.2014	öffentlich

**Nutzungsänderung von Abstellräumen zu Vereinsräumen im Gebäude Alter Rathausplatz 4 in Rudersberg**

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für die Nutzungsänderung von Abstellräumen zu Vereinsräumen und die damit verbundenen baulichen Anlagen an dem Gebäude Alter Rathausplatz 4 wird hergestellt.

**Sachverhalt**

Das Gebäude Alter Rathausplatz 4 ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes. Es handelt sich um ein zweigeschossiges verputztes Fachwerkgebäude, erbaut 1593, zuletzt umgebaut in den Jahren 1936 und 1980. Ursprünglich als Rathaus der Gemeinde erbaut, wurde das Gebäude nach Aufgabe der Rathausnutzung als Vereinshaus genutzt. Im Rahmen der Umorganisation und den übrigen Umbaumaßnahmen 1980 wurde das Erdgeschoss mit Ausnahme des Hauptzugangs der Nutzungseinheit Gebäude Marktplatz 18 für Lager- und Nebenraumzwecke zugeordnet und erschließungstechnisch vom Gebäude Alter Rathausplatz 4 vollständig abgetrennt. Die Räume im Obergeschoss und im 1. Dachgeschoss werden von verschiedenen örtlichen Vereinen (Senioren im Netz, Landfrauen und Akkordeonorchester) genutzt. Im 2. Dachgeschoss befinden sich Bühnen- und Dachräume. Die Problematik ist allerdings, dass die Räume im Dachgeschoss mit Genehmigung vom 19. Februar 1981 als Abstellräume genehmigt wurden. Dadurch wurde die frühere Nutzung als Aufenthaltsräume aufgegeben.

Damit die Räume weiterhin vom Akkordeonverein als Proberaum genutzt werden können, ist eine Nutzungsänderung erforderlich. Des Weiteren muss das Gebäude brand- und rauchschutztechnisch entsprechend dem aktuellen Baurecht nachgerüstet werden.

Der Gemeinderat hat sich in nichtöffentlicher Sitzung am 15. Juli 2014 (Vorlage Nr. 642/2014) mit der erforderlichen Nutzungsänderung in dem Gebäude Alter Rathausplatz 4 befasst und beschlossen:

1. Für die bereits durchgeführte Nutzungsänderung von Abstellräumen zu Vereinsräumen im 1. Dachgeschoss des Gebäudes Alter Rathausplatz 4 in Rudersberg wird auf Grundlage der beiliegenden Pläne von Architekt Leissle ein Bauantrag erarbeitet und bei der Baurechtsbehörde zur Genehmigung eingereicht.
2. Nach Genehmigung werden die erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen entsprechend des Brandschutzkonzeptes des Brandschutzbüros Christ aus Urbach umgesetzt.

Inzwischen liegt das Baugesuch vor.

Damit das Gebäude im bisherigen Umfang genutzt werden kann, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Anbau von zwei Treppenanlagen als Stahlkonstruktion auf der Nordseite
- Umbau eines Fensters zur Türe als Zugang zur Stahltreppe im 1. Dachgeschoss
- Verschiedene kleinere baulichen Maßnahmen im Obergeschoss und im 1. Dachgeschoss, die zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes erforderlich sind.

Diese Maßnahmen erfolgen ohne Eingriffe in die tragenden Strukturen des Gebäudes, so dass die prägenden Außenansichten nicht verändert werden.

Alternativen zu den geplanten Maßnahmen wurden geprüft. Sie konnten aber unter wirtschaftlichen und nutzungsspezifischen Gesichtspunkten nicht weiter verfolgt werden.

An der haustechnischen Ausstattung einschließlich der vorhandenen Entwässerungsanlage des Gebäudes erfolgen keine Änderungen.

Das Grundstück Alter Rathausplatz 4 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 mit den erforderlichen baulichen Anlagen für den Brandschutz ist somit nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Danach muss sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Damit das ortsbildprägende und unter denkmalschutzstehende Gebäude weiter im bisherigen Umfang der Gemeinde zur Verfügung stehen kann, muss die Nutzungsänderung beantragt werden. Die baulichen Veränderungen zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes sind bei Aufrechterhaltung der Nutzung im Dachgeschoss als Aufenthaltsräume zwingend erforderlich.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Belange der Gemeinde sind nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

Anlage/n:  
1 Lageplan, 4 Ansichten