Datum: 27.10.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 623.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Paulinenstraße 8, Flst. 51
- Umbau und Nutzungsänderung bestehender Büros in Wohnungen, Abbruch der Werkstatt und Neubau von drei Carports

Ausschuss für 10.11.2015 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
 Lageplan, M 1:500
 Grundriss EG, M verkleinert
 Ansicht Süd, M verkleinert

Kommunikation:
 Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der Nutzungsänderung ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB für die Nutzungsänderung wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.
4. Die Gemeinde erteilt der Errichtung von drei Carports ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht**.
5. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB für die Errichtung von drei Carports wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB **nicht** erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung bestehender Büros in zwei Wohnungen im Erdgeschoss des Gebäudes, den Abbruch der Werkstatt und die Errichtung von drei Carports.

Für das Grundstück besteht lediglich eine genehmigte Baulinie entlang der Paulinenstraße. Die Vorhaben sind somit nach § 34 Abs.1 BauGB zu beurteilen. Hierzu ist das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich der Paulinen- und Schulstraße.

Der Bauherr beabsichtigt im Erdgeschoss des Gebäudes Räumlichkeiten die bisher als Büro genutzt wurden in zwei Wohnungen umzubauen. Die an das Gebäude angrenzende Werkstatt soll abgebrochen und stattdessen ein Carport für drei Autos errichtet werden.

Gegen die geplante Nutzungsänderung von Büros in Wohnungen im zentralen Ortsbereich und die damit verbundenen baulichen Veränderungen bestehen keine städtebaulich relevanten Bedenken.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedarf es nach § 144 Abs.1 BauGB für das geplante Vorhaben einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

Deshalb wird vorgeschlagen, der beantragten Nutzungsänderung das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB und das Einvernehmen für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 145 BauGB zu erteilen.

Die geplanten Carports können nur über das Grundstück Schulstraße 5, Flurstück 48 angefahren werden. Dieses Grundstück gehört der Gemeinde Reichenbach an der Fils und ist bebaut mit einer Grundschule samt Schulgelände. Einer Erschließung der Carports über das Schulgelände kann aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Deshalb wird vorgeschlagen, der beantragten Errichtung von drei Carports das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB und das Einvernehmen für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 145 BauGB **nicht** zu erteilen.