

Datum: 03.03.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Hauptstraße 29, Flst.129/1
- Nutzungsänderung Wellnessstudio

Ausschuss für 12.04.2022 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 22.02.2022, M 1:500
Grundriss EG v. 22.02.2022, M 1:100
Schnitt BB v. 22.02.2022, M 1:100
Ansicht Süd v. 22.02.2022, M 1:100
Ansicht Ost v. 22.02.2022, M 1:100
Stellungnahme STEG vom 17.03.2022

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen:☐ Ja☒ Nein☐ Ergebnishaushalt☐ Investitionsmaßnahme

Teilhaushalt: / Produktgruppe:

Investitionsauftrag:

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

Auswirkungen auf das Klima:☐ Ja☐ Nein☐ +2☐ +1☐ 0☐ -1☐ -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
 2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
 3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 3.2 Die im Plan der STEG vom 17.03.2022 bezeichneten Fenster und der Eingang sind einsehbar und transparent zu gestalten. Die Fenster der Anwendungsbereiche sind undurchsichtig aber lichtdurchlässig zu gestalten.
 - 3.3 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.4 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.
- erteilt.
4. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 29, Flurstück 129/1.

Für das Grundstück gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Es bestehen genehmigte Baulinien entlang der Haupt- und Karlstraße.

Zudem liegt das Wohn- und Geschäftshaus im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“, ist aber kein Entwicklungsschwerpunkt.

Geplant ist, die Räumlichkeiten der Buchhandlung künftig als Wellnessstudio zu nutzen. Auch wenn zur Sicherung der Versorgung im innerörtlichen Zentrum ein Ladengeschäft wünschenswert gewesen wäre, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beantragte Nutzung, die im innerörtlichen Bereich aus baurechtlicher Sicht zulässig ist.

In der Stellungnahme des Sanierungsträgers STEG vom 17.03.2022 wird empfohlen, der Nutzungsänderung zuzustimmen, da die neue Nutzung prinzipiell zur Belebung und Frequentierung des Zentrums beitragen kann.

Die STEG empfiehlt darauf hinzuwirken, dass bei der Gestaltung der Fensterfront einerseits der notwendige Sichtschutz gewährt wird, aber andererseits das belebte und beleuchtete Ladenlokal zu einer einladenden Atmosphäre im Zentrum beiträgt.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB und die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB zu erteilen.