

2024/612

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



Bauantrag zum Umbau, zur Erweiterung und zur Nutzungsänderung von Räumlichkeiten am Anwesen Grubenstraße 1

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)

Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Stadt Sulzbach gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird hergestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Stellungnahme an die Untere Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 14. November 2023, bei der Stadt eingegangen am 15. November 2023, hat die Untere Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag an die Stadt Sulzbach weitergeleitet, mit der Bitte zur Stellungnahme gemäß § 36 BauGB. Die Bauherren haben einen Bauantrag zum Umbau bzw. zur Nutzungsänderung von Räumlichkeiten im Gebäude der Grubenstraße 1 zur Nutzung als Friseursalon, zur Errichtung eines Imbisses mit Verzehr vor Ort und zur Herstellung einer Terrasse mit Außenbestuhlung, zum Anbau einer Außentreppe sowie zur Errichtung einer Dachgaube und einer Dachterrasse sowie zur Anbringung von 4 Werbeanlagen an der Fassade eingereicht. Der Bauantrag wurde als nachträgliches Verfahren behandelt, da die Umgestaltung der Grubenstraße 1 bereits seit geraumer Zeit existiert. Insgesamt betrachtet stellt der Umbau der Grubenstraße 1 im Bereich des Netto-Marktes Altenwald einen städtebaulichen Mehrwert dar.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 67 „Markt-Altenwald“. Für den Bereich der Grubenstraße 1 ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die bereits umgesetzten Nutzungen entsprechen dem Mischgebietstyp und sind daher zulässig.

Eine bauliche Gegebenheit weicht jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, welche eine Befreiung begründet. Diese ist:

Überschreitung der überbaubaren Fläche:

Der Bebauungsplan gibt eine einzuhaltende Baugrenze, innerhalb der gebaut werden muss, vor. Da die Erschließung der neuen Wohnung über das Gebäude sehr schwierig herzustellen ist, was mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden wäre, wurde die Erschließung über eine Außentreppe gewählt, die die vorgegebene

Baugrenze überschreitet.

Fazit:

Das umgesetzte Vorhaben entspricht unter Berücksichtigung der eingereichten Befreiung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 „Markt-Altenwald“. Ergo ist eine Zulässigkeit gegeben. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB herzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

- 1 Plan-01 (nichtöffentlich)
- 2 Plan-02 (nichtöffentlich)
- 3 BPlan_Nr_67_Markt_Altenwald (nichtöffentlich)