

2025/893

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



Bauvoranfrage: Umnutzung einer ehemaligen Möbelschreinerei in ein Gemeindezentrum mit Gebetsräumen

Beratungsfolge	Ö / N
Ausschuss für Bauwesen und Planung (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach Saar entscheidet über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 25. Februar 2025, bei der Stadt eingegangen am 27. Februar 2025, hat die Untere Bauaufsichtsbehörde eine Bauvoranfrage an die Stadt Sulzbach weitergeleitet, mit der Bitte um Stellungnahme gemäß § 36 BauGB. Der Bauherr möchte eine ehemalige Möbelschreinerei in ein Gemeindezentrum mit Gebetsräumen umnutzen.

Das äußere des Gebäudes soll erhalten bleiben, nur erfolgt entsprechend der Innenausbau. Die Grundrisse der drei Geschosse können aus den beigegeführten Plänen entnommen werden.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

Für das vorhabenbetreffene Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Gesetzgeber verlangt, dass ein Bauvorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird, mit der vorhandenen Bebauung in Einklang steht. Dadurch soll eine städtebauliche Ordnung gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht durch „störende Fremdkörper“ beeinträchtigt werden.

In unmittelbarer Nähe des zu prüfenden Bauvorhabens sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden. Dies sind herstellende Gewerbebetriebe, Gaststätten, Einzelhandelbetriebe, diverse Schulen sowie Wohnnutzungen. Hieraus resultiert die differenzierte Betrachtung im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB. Maßgeblich ist, ob und inwieweit sich das geplante Vorhaben in den prägenden städtebaulichen Kontext der Umgebung einfügt. Danach war der faktische Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu bestimmen.

Faktisch gesehen handelt es sich hier nach BauNVO um ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der § 6 BauNVO regelt auch welche Nutzungen überhaupt in einem Mischgebiet zulässig sind. Darunter fällt nach § 6 Nr. 5 BauNVO, dass in einem Mischgebiet auch Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke betrieben werden dürfen. Dies gilt somit auch für die Nutzung als Gemeindezentrum in der kulturelle sowie kirchliche Zwecke eine prägende Rolle spielen.

Bauplanungsrechtlich gesehen bestehen aus vorgenannten Gründen seitens des FB IV keine Bedenken. Das Einvernehmen für das geplante Bauvorhaben kann somit hergestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

- 1 G ndriss UG (nichtöffentlich)
- 2 Grundriss EG (nichtöffentlich)
- 3 Grundriss OG (nichtöffentlich)
- 4 Lageplan (nichtöffentlich)