

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	14.12.2023	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Bauantrag auf Nutzungsänderung eines ehem. Gemeindehauses in ein Bürogebäude in der Eislerstraße**

**Anlagen:**

- 01\_2023-11-10\_Bauantrag
- 02\_2023-11-10\_Baubeschreibung
- 03\_2023-11-10\_Nachbarschaftsregister
- 03-neu\_2023-12-06\_Lageplan
- 04-neu\_2023-12-06\_BG
- 05\_2023-10-30\_BG-Schnitt
- 06\_2023-10-30\_BG-Ans12
- 06\_2023-10-30\_BG-Ans34
- 07\_2023-10-11\_Stellplatznachweis
- 07\_2023-10-30\_BG-Flächenberechnung
- 07\_2023-11-10\_Erhebungsbogen
- 08\_2023-10-30\_BSN\_V1
- 09\_2023-11-10\_Eintragung-Architekt Betriebsbeschreibung

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung eines ehemaligen Gemeindehauses in ein Bürogebäude in der Eislerstraße 8, Flurnummer 439/1, Wassertrüdingen.

Die geplanten Umbaumaßnahmen erstrecken sich hauptsächlich auf Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen im Innern mit kleineren Änderungen am Gebäudeäußeren. Die Arbeiten an der Außenfassade (Öffnung/ Verschluss Fenster) erstrecken sich im UG und EG auf die von der Eislerstraße abgewandte Südseite. Im Dach sollen auf der Straßenseite 2 zusätzliche Dachflächenfenster eingebaut werden. Diese dienen der Belichtung und Beleuchtung der geplanten Galerie, welche im bisherigen Gemeindesaal errichtet und zusätzliche Räume im EG ergänzen soll. Die Ergänzung dieser Räume im EG mit neuer Zwischendecke zur Galerie, ist die Hauptmaßnahme im Gebäude. Weitere Raumneuordnungen, welche vor allem mit neu eingezogenen Wänden erreicht werden, finden sich im UG und OG.

Die Außenanlagen werden in erster Linie durch 8 neue Stellplätze auf dem Nachbargrundstück (Flur-Nr. 2353/8) ergänzt welche nach Stellplatzberechnung zusätzlich zu den 6 vorhandenen auf dem Baugrundstück benötigt werden. Nach überschlägiger Ermittlung ist die Fläche deutlich geringer als 300m<sup>2</sup>, weshalb die Errichtung der Parkplätze unter Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben fällt und nicht genehmigungspflichtig sind. Auf der Gebäudeostseite wird zudem eine zusätzliche Rampenanlage mit ca. 30m<sup>2</sup> Grundfläche zur behindertengerechten Erschließung des UG angebaut.

Die Bauherrschaft beantragt, die Genehmigung im Freistellungsverfahren, welchem jedoch nicht nachgekommen werden kann, da es für das Gebiet keinen B-Plan gibt und die Nutzungsänderung somit nach §34 BauGB (Bauen im Innenraum) zu bewerten ist. Die Weiterbearbeitung als Antrag auf Baugenehmigung wurde vom Bauherrn für diesen Fall beantragt. Da keine großen Änderungen am Gebäude vorgenommen werden, kann dem Vorhaben aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Die bestehende Entwässerung des Gebäudes bleibt unberührt. Die neue Rampe wird an die Ableitung des bestehenden Kellerzugangs angeschlossen. Diese Angabe wurde auf Rückfrage nachgereicht.

Weiterhin wurde die Betriebsbeschreibung nachgefordert, welche jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des Sitzungsvortrags noch nicht vorlag. Nach telefonischer Auskunft sollen im Gebäude jedoch nur Büroräume eingerichtet werden und keine Pflegeleistungen erbracht werden.

Die Nachbarunterschriften liegen nur teilweise vor. Die Eigentümer des westlich gelegenen Flurstücks haben bisher noch nicht unterschrieben.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung eines ehemaligen Gemeindehauses in ein Bürogebäude in der Eislerstraße 8, Flurnummer 439/1 in 91717 Wassertrüdingen zu.

Die Unterlagen werden zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.