

Tagesordnungspunkt Nr.: 6

Vorlage Nr.: 03/095/2025

Antrag auf Nutzungsänderung einer ehemaligen Apotheke zum Ladenlokal sowie teilweise Nutzungsänderung weiterer Räume der Apotheke zu einer Wohnung, Hohlstraße, Flur 6

Zuständig: Fachbereich 2 - Hochbau

Sachbearbeiter: Herr Michael Kaltenborn

Beteiligte Abteilungen:

Verfasser: Kaltenborn, Michael

Beratungsfolge	Datum	Status	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss der Ortsgemeinde Kruft	17.07.2025	öffentlich	Entscheidung

Sachlage:

Die Bauherrenschafft reichte am 07.07.2025 einen Antrag für die Nutzungsänderung der ehemaligen Apotheke zum Ladenlokal und die teilweise Nutzungsänderung von Räumen der Apotheke zu einer Wohnung, in Kruft, Hohlstraße, Flur: 6 ein.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alter Ortskern“.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche enthält, handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB, sondern um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30 Absatz 3 BauGB. Somit muss ein Bauvorhaben nicht nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten, sondern es muss sich auch nach § 34 BauGB einfügen.

Die äußere Erscheinung des Gebäudes wird bis auf die Demontage der bisherigen Apothekenkennzeichnung nicht geändert. Im Inneren des Gebäudes werden Trockenbauwände zur Abgrenzung verschiedener Nutzungen eingezogen. Die Nebenräume der Apotheke (Labor, Küche, Lager) werden zu einer Wohnung umgenutzt.

Da sonst keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, muss vorliegend geprüft werden, ob sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung einfügt und dem Bebauungsplan entspricht.

Das Grundstück befindet sich laut der Planzeichnung im Mischgebiet. Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig und das Einvernehmen kann nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 und § 30 Abs. 3 BauGB erteilt werden.

Tagesordnungspunkt Nr.: 6

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

- Lageplan
- Bauzeichnungen

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung der ehemaligen Apotheke zum Ladelokal sowie die teilweise Nutzungsänderung von Räumen der Apotheke zu einer Wohnung in Kruft, Hohlstraße, Flur: 6 wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 und § 30 Abs. 3 BauGB

☐ erteilt.

☐ nicht erteilt. Begründung: _____

Abstimmungsergebnis:	
☐ wie Beschlussvorschlag	☐ Einstimmig
☐ Anträge u.ä./abweichender Beschluss	☐ Mit Stimmenmehrheit
☐ vertagt	Anzahl der Stimmen
☐ zur Kenntnisnahme	Ja:
	Nein:
	Enthaltungen:

An der Beratung und Beschlussfassung nahmen nicht teil:	Ausschließungsgründe:

Der Vorsitzende

Der Schriftführer