

2020/941/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Aufstockung und Nutzungsänderung einer Gaststätte mit Kegelbahn zu Wohnen, Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Grünewaldstraße 71

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	21.01.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Grünewaldstraße 71 in der Gemarkung Erbach-Reiskirchen ist die Umnutzung der ehemaligen Gaststätte zu Wohnen sowie der Umbau und die Aufstockung der angebauten ehemaligen Kegelbahn mit ebenfalls einer Nutzungsänderung zu Wohnraum geplant.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Homburg. Es besteht für dieses Gebiet kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügen in Umgebungsbebauung).

Bei dem Bauvorhaben soll durch die Nutzungsänderung und den Umbau bzw. die Aufstockung ein Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten entstehen.

Im ehemaligen Gaststättengebäude sind im Erdgeschoss zwei Wohnungen und im Dachgeschoss eine Wohnung geplant.

Der Anbau der ehemaligen Kegelbahn soll im Erdgeschoss zu zwei kleinen Wohnungen umgebaut werden. Durch die Aufstockung der Räumlichkeiten um ein Stockwerk soll noch eine zweite Wohnung darüber entstehen.

Der Komplex wird von der Grünewaldstraße und der Schleburgstraße aus erschlossen. Von der Schleburgstraße aus erfolgt auch die Zufahrt zu den neun erforderlichen Stellplätzen. Der in diesem Bereich zur Straße hin befindliche Anbau wird abgerissen, um Platz für die Stellplätze zu gewinnen.

Die Ecke Grünewaldstraße/Schleburgstraße ist in diesem Bereich hauptsächlich geprägt durch Wohngebäude.

An dem Hauptgebäude wird an der Kubatur nichts verändert, die Dachkonstruktion mit Satteldach bleibt bestehen. Die Umbauten erfolgen lediglich im Inneren des Gebäudes. Die eingeschossige Kegelbahn wird um ein Stockwerk erhöht. Dieses erhält eine Flachdachkonstruktion, sodass die Höhe noch deutlich unterhalb der Höhe des Hauptgebäudes liegt.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung entsteht durch das Bauvorhaben ein Gebäude, das sich von der Kubatur und der Höhenentwicklung sowie der Art der Nutzung in die Umgebung einfügt.

Der Umbau mit Nutzungsänderung entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bietet eine optimale Nachverdichtung für diesen Bereich.

Das geplante Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein und kann positiv beurteilt werden.

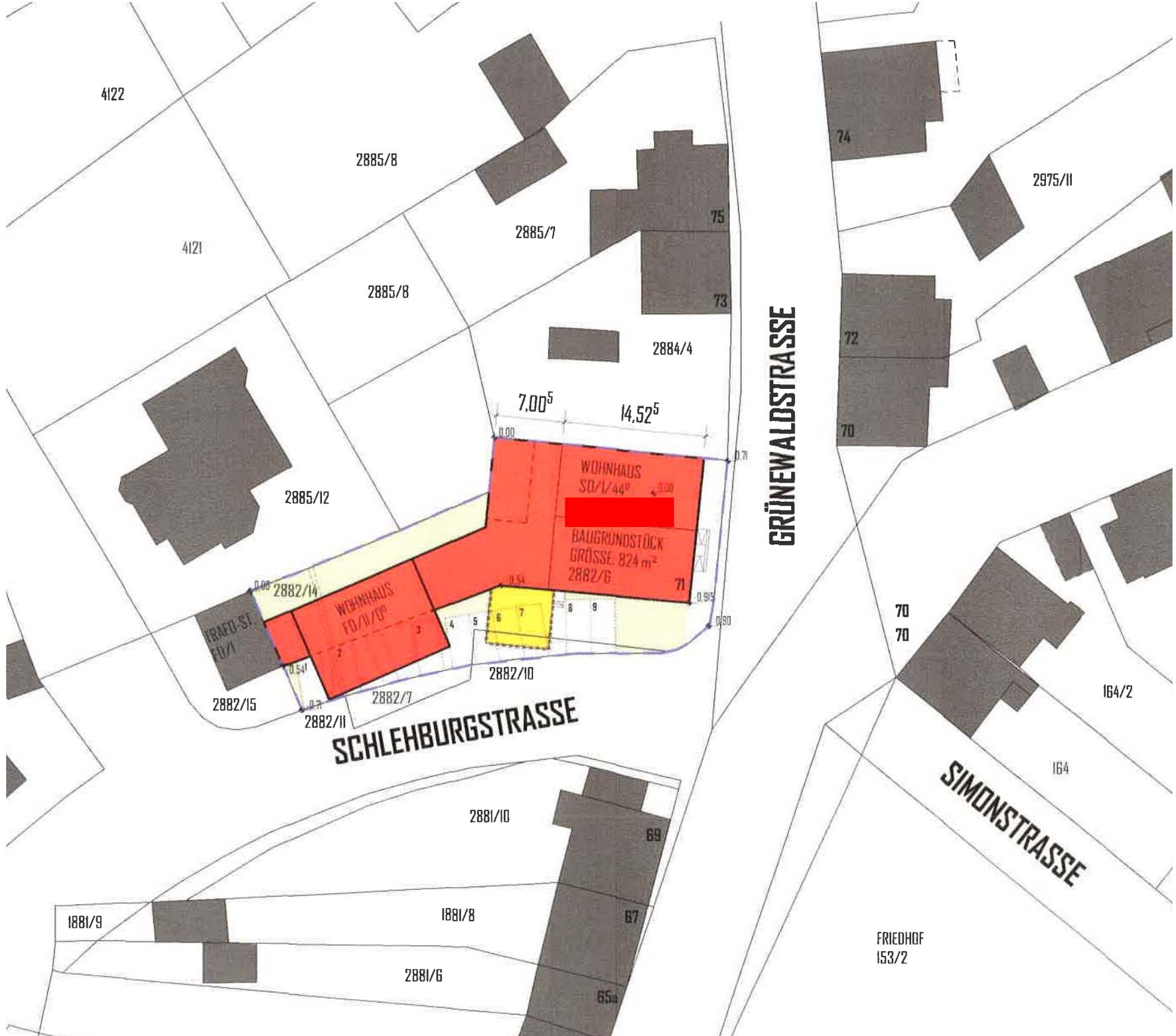
Anlage/n

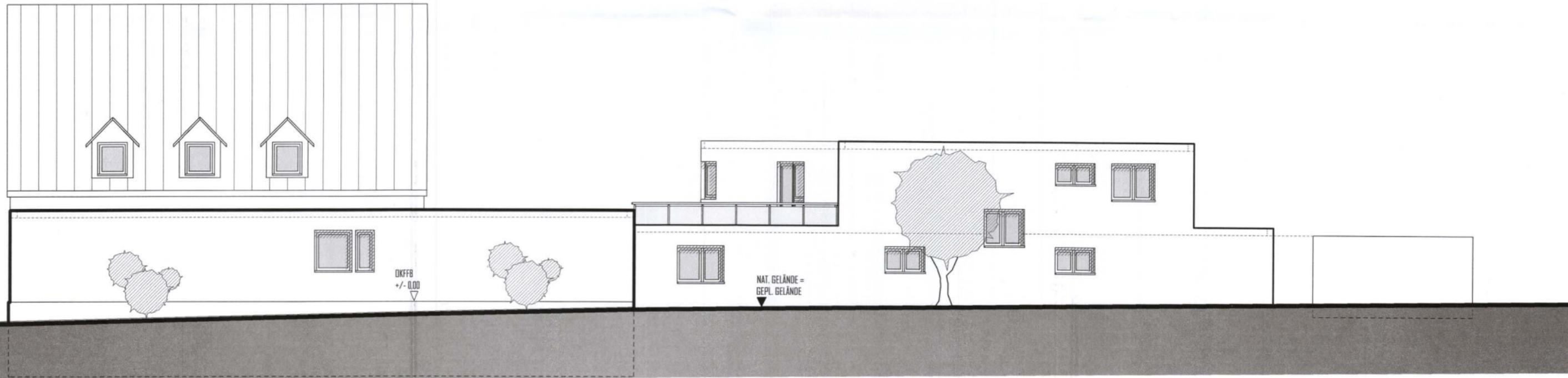
- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Ansicht Nord (öffentlich)
- 4 Ansicht Süd (öffentlich)
- 5 Ansicht Ost (öffentlich)
- 6 Ansicht West (öffentlich)
- 7 Grundriss Kellergeschoss (nichtöffentlich)
- 8 Grundriss Erdgeschoss (nichtöffentlich)
- 9 Grundriss Dachgeschoss (nichtöffentlich)
- 10 Schnitt (nichtöffentlich)

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.

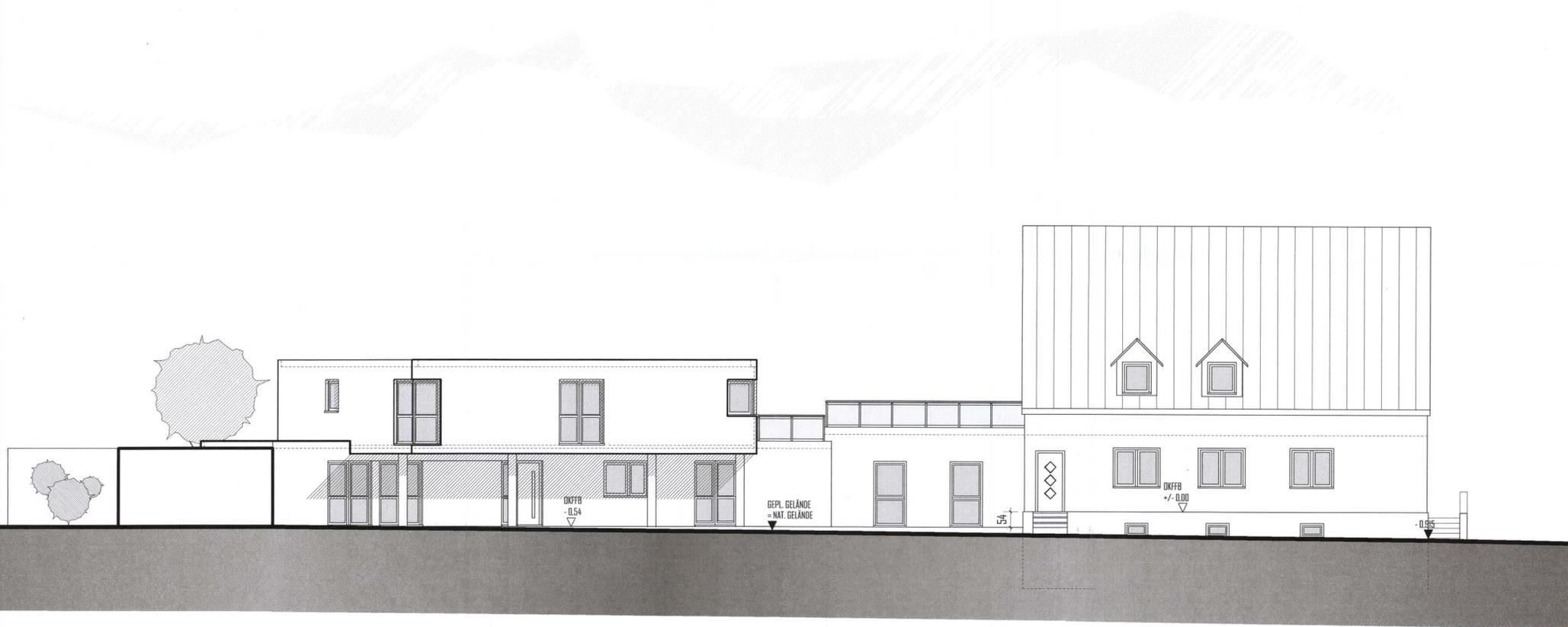


Maßstab
1:1000





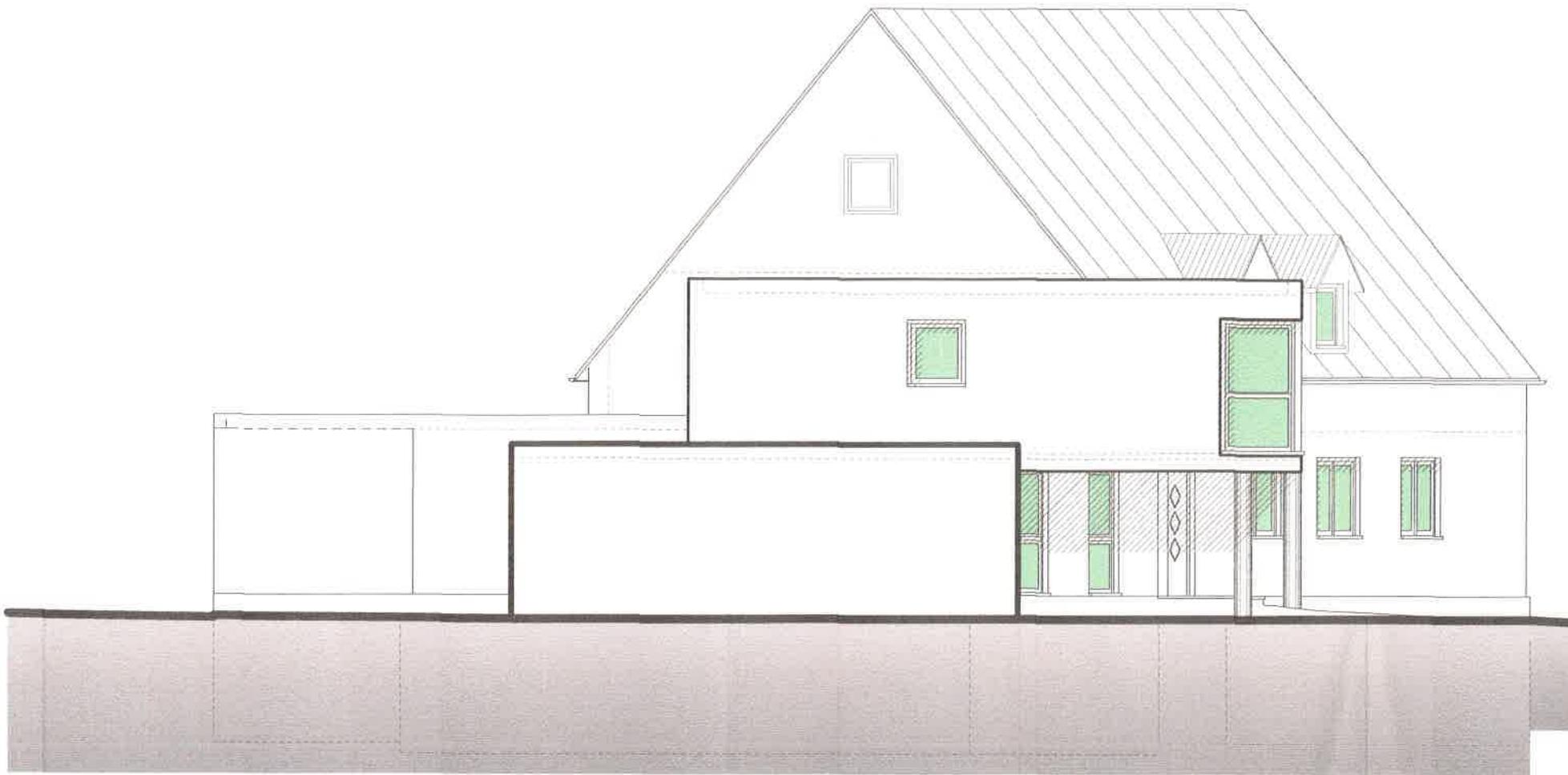
NORDEN



SÜDEN



OSTEN



WESTEN