

2022/0171/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Nutzungsänderung von Restaurant in Wohnungen, Erweiterung und Aufstockung des Bestands, Alte Reichsstr. 4; Gemarkung Beeden-Schwarzenbach

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	19.05.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB samt der Befreiung wird erteilt.

Sachverhalt

Geplant ist eine Nutzungsänderung vom Bestandsgebäude von Restaurant in Wohnungen. Zudem soll das zukünftige Wohnhaus erweitert und aufgestockt werden. Der Bauantrag liegt der Gemeinde vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„In dem ehemaligen Restaurant sollen durch den Umbau und die Aufstockung 6 Wohnungen entstehen. Zur Erschließung der Wohnungen werden 2 Treppenhäuser angebaut. Im B-Plan „Am Jägerhaus“ ist die überbaubare Fläche straßenseitig durch eine Baulinie und rückseitig durch eine Baugrenze festgelegt. Das bestehende Gebäude ist auf der Baulinie errichtet und überschreitet mit einem rechtsseitigen Anbau die Baugrenze. Das neue straßenseitige Treppenhaus überschreitet die Baulinie. Das rückwärtige Treppenhaus liegt teilweise außerhalb der Baugrenze. Die im Gebäude vorhandenen Treppen aus der Zeit der Nutzung als Restaurant können für die neue Nutzung zu Wohnzwecken nicht verwendet werden. Es handelt sich um eine offene Treppe, die über eine Galerie zu Lager und Büro im Dachgeschoß führt. Eine brandschutztechnische Ertüchtigung ist nicht möglich. Eine zweite, sehr steile Treppe, führt an einer anderen Stelle im Gebäude zu den WC's im Keller. Die neuen Treppenhäuser sollen außerhalb des vorhandenen Gebäudes errichtet werden um einen statisch problematischen Teilabbruch der vorhandenen Decke zu vermeiden. Um auf unnötig lange Erschließungsflure quer durch das Gebäude zu verzichten sind zwei getrennte Treppenhäuser vorgesehen.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Jägerhaus“ vom 11. Juli 1967. Im Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,7. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Es wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt, da durch zwei neue Treppenhäuser die Baugrenze um insgesamt 18,09 m² überschritten wird. Der Befreiung kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Anlage/n

- 1 Luftbild (öffentlich)
- 2 Ansichten (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Stellplatzbedarf (öffentlich)
- 5 Bebauungsplan Am Jägerhaus (öffentlich)