

2023/0439/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## Umbau, Aufstockung und Neubau des ehemaligen Pfarrheims, Am Kalkofer Weg, Gemarkung Kirrberg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	19.10.2023	Ö
Ortsrat Kirrberg (Anhörung)	17.10.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

### Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Pfarrheims in 24 Studentenappartements vor. Diese Umnutzung umfasst Umbau und zudem Aufstockung und Neubau.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Auf dem Grundstück Am Kalkofer Weg 4, Flur 6, Flurstück: 1318/1 + 1318/2, soll das in den 60iger Jahren (1967) errichtete kath. Jugendheim zu einem Wohngebäude mit insgesamt 24 Studentenappartements umgebaut, erweitert und aufgestockt werden.

Das ehemalige Jugendheim ist mehrfach, bis zur Aufgabe der Nutzung durch den kirchlichen Träger, umgebaut worden. Wegen diverser Baumängel und Schäden, sowie der hohen Nachfrage nach bezahlbaren Studentenwohnungen, bot sich die Umnutzung des Gebäudes zu bezahlbarem Wohnraum an. Mit Erhöhung des Dachraumes zu einem Staffelgeschoß, welches mit der vorliegenden Planung realisiert werden soll, soll eine wirtschaftliche Betreibung des Gebäudes erreicht werden. Zur Unterbringung von PKW's und Fahrrädern ist die Errichtung einer Stellplatzanlage geplant zur Unterbringung von 16 Fahrzeugen. Weiter drei Stellplätze entstehen für die Besucher des in der Nähe liegenden Friedhofs. Das Gebäude fügt sich nach Auffassung der Entwurfsverfasser, auch nach dem Umbau, in die Umgebungsbebauung, ein. Belästigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Für das vorhabenbetroffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Durch die Aufstockung erreicht das Gebäude eine absolute Höhe von 10,625 m (Attika) und überragt somit das dargestellt höchste Gebäude der näheren Umgebung (Am Kalkofer Weg 11) um 20 cm. Das beantragte Vorhaben würde somit den künftigen für neue Vorhaben zu Grunde legenden Einfügerahmen entsprechend vergrößern.

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde bezüglich des Stellplatznachweises folgendes festgestellt: „Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Fahrzeuge korrespondiert mit der Anzahl der Wohnungen – nicht mit der Anzahl der Betten. Demnach muss die erforderliche Anzahl der Stellplätze für PKW Im Formular: Beschreibung der baulichen Anlage, angegeben werden. Abschläge müssen schriftlich begründet werden. Fehlende Stellplätze können auch an anderer Stelle nachgewiesen - oder, auf Grund städtischer Satzung, bar abgelöst werden.“

Bei 1,5 Stellplätze / Wohneinheit wären bei diesem Bauvorhaben 36 Stellplätze notwendig. Geplant sind seitens des Bauherrn 16 (s. Lageplan). Eine Reduzierung ist mit Begründung möglich, so können durch die Kleinteiligkeit der Wohneinheiten geringere Stellplatzzahlen beantragt werden. Es wurde bis dato weder ein Antrag zur Ablösung gestellt noch der der Nachweis der benötigten Stellplätze in geeigneter Nähe nachgewiesen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Anlage/n**

- 1 Ansichten NO+SO (öffentlich)
- 2 Ansichten NW+SW (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Ansichten mit Höhen (öffentlich)
- 5 Stellplatznachweis (öffentlich)
- 6 Luftbild (öffentlich)
- 8 Rücknahme VB-Plan (öffentlich)
- 9 Begründung zur Reduzierung der erforderlichen Stellplätze (öffentlich)