

2024/0206/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Einöder Straße 50- Nutzungsänderung der ehem. Schreinerei, Aufstockung, Herstellung von 12 Wohnungen; Gemarkung Beeden-Schwarzenbach

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Entscheidung)	16.05.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

Sachverhalt

Der Leerstand der ehemaligen Schreinerei Ambos in der Einöder Straße in Sachwarzenbach soll als Mehrparteienwohnhaus mit SIKB-Förderung (geförderter Mietwohnungsbau) umgebaut werden.

Laut Vorhabenträger: „Das Gebäude soll im Grundriss des ehemaligen Schreinereigebäudes auf den vorhandenen Außenwänden schnellstmöglich errichtet werden. Insgesamt sollen im Erd-,

Ober-, und im ausgebauten Dachgeschoss 12 Wohnungen, entsprechend den Förderrichtlinien der SIKB, mit Wohnflächen zwischen 40 und 70 qm, für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte, verwirklicht werden. Das bestehende Einfamilienwohnhaus der Familie Ambos, an der Straßenfront der Einöder Straße, mit insgesamt 3 Garagenstellplätzen im Hauptgebäude bzw. im Hof, bleibt erhalten. Das rückwärtige Werkstattgebäude, mit zwei eigenen Garagenstellplätzen, bleibt im Hinblick auf eine vielleicht doch noch mögliche kleingewerbliche- oder freiberufliche Folgenutzung bestehen. Auf dem Grundstück werden 12 PKW Stellplätze geschaffen. Im Hinblick auf die gute Busanbindung R 7, Homburg -Zweibrücken, sollten die Wohnungen auch für Personen ohne KFZ besonders interessant sein.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des Fluchtlinien- und Bebauungsplans „Am Gedünner (1960) und des mitgeltenden Baugesetzes vom 19.07.1955. Als Baugebiet ist als GW (Gewerbe, Wohnen) festgesetzt, heute wird dieser Baugebietstyp als Mischgebiet bezeichnet. Im betreffenden GW 2 sind zwei Vollgeschosse zulässig und hier auch geplant. Das ausgebaute Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss(§ 82 Abs. 3 Baugesetz 1955). Die Hauptdachseiten als Mansarddach weisen eine Neigung von 65 ° auf (§ 98 Abs. 5 Baugesetz 1955). Die Zahl der Wohnungen ist nicht beschränkt, eine hintere Baugrenze oder Baulinie kennt dieser Fluchtlinienplan auch nicht. Ohnehin greift das Vorhaben

bauordnungs- und bauplanungsrechtliche vorhandene Gebäude bei der Umnutzung auf. Stellplätze werden in ausreichender Anzahl ausgewiesen.

Aufgrund der Kurzfristigkeit des Antragseinganges nach dem Meldeschluss für einen Bauausschuss aber weit vor dem nächstterminierten (Ortsrat Schwarzenbach und) Bauausschuss am 05.09.2024 konnten die Maßzahlen nur auf Plausibilität und Vollständigkeit geprüft werden. Insbesondere die Abstandsflächenberechnung mit Außendämmung wird noch detailliert geprüft. Die für einen Bauschein zwingend einzuhaltenden nachbarschützenden Normen sind aber für eine städtebauliche Beurteilung des Vorhabens und der Einvernehmenserteilung hierfür nicht von Belang.

Letztlich muss zukünftig die Gemeinde darauf achten, das im Baugebiet GW es nicht zu einem Etikettenschwindel kommt, d.h. Wohnen oder Gewerbe dürfen jeweils für sich die Nutzung nicht alleinig dominieren. Mit Gastro, Fitness, Autowerkstatt und gesundheitlichen Nutzungen sind aber einige gewerbliche Einrichtungen noch in diesem Baugebiet vorhanden.

Somit hält sich die Bebauungsabsicht an die Festsetzungen des BPlanes.

Das Einvernehmen kann seitens der Gemeinde erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Vorhabenbeschreibung 03.05.2024 (öffentlich)
- 2 Baurechtliche Einordnung (öffentlich)
- 3 Lageplan 03.05.2024 (öffentlich)
- 4 Ansicht Süd-West (öffentlich)
- 5 Ansicht Süd-Ost & Nord-West (öffentlich)
- 6 Ansicht Nord-Ost (öffentlich)