

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 13.09.2022
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2022-120
Bauanträge zur Beschlussfassung: Nutzungsänderung der Wohnung EG links (WE1) zur Ferienwohnung; Wohnung OG links (WE3) zum Monteur-Zimmer; Wohnung DG links (WE4) zur 2-Zimmer-Wohnung; Wohnung DG rechts (WE5) zur 3-Zimmer-Wohnung	Sachbearbeiter: Herr Karschewski

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zum Bauvorhaben

Sachverhalt:

Für das Bauvorhaben auf dem Flst.-Nr. 264, Kreuzstraße 9, wurde das Einvernehmen der Gemeinde mit Gemeinderatsbeschluss vom 26.07.2022 versagt. Der Bauantrag wurde in der Zwischenzeit zurückgezogen und in veränderter Form neu eingereicht. Es sollen nun folgende Nutzungsänderungen und Umbauten durchgeführt werden.

Wohnung EG links (WE 1):

Die derzeitige 2-Zimmerwohnung im linken Erdgeschoss soll durch eine neue Raumaufteilung zu einer 3-Zimmerwohnung umgebaut und zu einer Ferienwohnung umgenutzt werden. Die Wohnung soll insgesamt drei Zimmer mit Flächen von rd. 10m², 15m² und 24m² erhalten. Hierfür werden die drei bisher vorhandenen Schaufenster zur Straße hin sowie ein Fenster auf der Gebäuderückseite zugemauert. Weiter sind ein Koch- und Essbereich sowie ein Bad mit sanitären Anlagen eingeplant.

Wohnung EG rechts (WE 2):

Wohneinheit 2, welche sich über Erd- und Obergeschoss erstreckt, gehört nicht dem Antragssteller und ist nach den vorliegenden Plänen sowie nach Auskunft der Wohnungseigentümerin nicht Bestandteil des Bauantrags und des Bauvorhabens.

Wohnung OG links (WE 3):

Die drei vorhandenen Zimmer sollen weitem als Monteur-Zimmer erhalten bleiben. Zimmer 1 und Zimmer 2 (jeweils eine Fläche von rd. 13m²) sind jeweils für die Belegung mit einer Person ausgestattet. Zimmer 3 mit einer Fläche von rd. 17,5m² ist für die Belegung mit zwei Personen vorgesehen. Die auf der Nordseite vorhandenen Glasbausteinfenster sollen zu normalen Fenstern umgebaut werden.

Wohnung DG links (WE 4)

Im linken Dachgeschoss ist eine Umnutzung zu Wohnraum für Dauerwohnen geplant. Zur Wohnnutzung des Dachgeschosses im linken Gebäudeteil werden die Räumlichkeiten so ausgebaut, dass ein Schlafzimmer ein Koch,- Ess- und Wohnbereich sowie Bad und Abstellkammer entstehen. Des Weiteren werden auf der Nordseite ein Dachfenster sowie auf der Südseite zwei Dachfenster neu errichtet.

Wohnung DG rechts (WE 5)

Die bisherige 3-Zimmerwohnung, welche als genehmigte Ferienwohnung genutzt wurde, soll nun wieder für Dauerwohnen umgenutzt werden. Bauliche Veränderungen werden nicht vorgenommen.

Laut den vorliegenden Planunterlagen werden auf dem Grundstück insgesamt 6 PKW-Stellplätze vorgehalten. Durch die Anlage der Stellplätze im kompletten Hofbereich ist eine Anleiterung der Feuerwehr, als 2. Rettungsweg, nicht möglich. Hierbei handelt es sich jedoch um einen bauordnungsrechtlichen Sachverhalt, welcher von der Baurechtsbehörde bereits angemahnt wurde und abschließend beurteilt werden muss. Ebenso müssen für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum gemäß § 37 Abs. 3 LBO keine weiteren Stellplätze ausgewiesen werden. Bei der Bewertung der Stellplatzfrage handelt es sich ebenfalls um eine bauordnungsrechtliche Angelegenheit, welche abschließend ausschließlich von der Baurechtsbehörde entschieden werden kann.

Das Bauvorhaben liegt in keinem gültigen Bebauungsplan und ist daher gem. §34 BauGB zu bewerten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da es sich bei der Umnutzung lediglich um innere Umbauten handelt und die Grundmauern bestehen bleiben, wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Weiter wurden die Umnutzungen mit der Gemeinde abgestimmt. Das Verhältnis von Dauerwohnen zu Monteurwohnungen hat sich nun deutlich verbessert.

Während der Angrenzerbeteiligung ging eine Einwendung gegen das Bauvorhaben ein, welche unverzüglich an die Baurechtsbehörde weitergeleitet wurde.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen, da aus bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten nichts entgegensteht.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

1. Lageplan
2. Ansichten (nicht öffentlich)

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen



