

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 26.07.2022
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2022-093
<b>Bauanträge zur Beschlussfassung: Nutzungsänderung Wohnung EG links zu Monteurs-Zimmer und DG links (Speicher) zu Wohnraum, Flst.-Nr. 264, Kreuzstraße 9</b>	Sachbearbeiter: Herr Karschewski Herr Weber

### Beschlussvorschlag:

**Der Gemeinderat versagt das Einvernehmen zum Bauvorhaben.**

### Sachverhalt:

Auf dem Flst.-Nr. 264, Kreuzstraße 9, soll die Wohnung im linken Erdgeschoss zu Monteurs-Zimmern umgenutzt und vermietet werden. Hierzu sollen im Erdgeschoss durch einzelne neue Raumaufteilungen insgesamt 3 Zimmer entstehen, welche einen gemeinsamen Koch- und Essbereich sowie ein gemeinsames Bad mit WC nutzen. Die Flächen der Zimmer betragen rund 15m<sup>2</sup> in Zimmer 1, 11m<sup>2</sup> in Zimmer 2 und 18m<sup>2</sup> bei Zimmer 3. In Zimmer 1 (zur Straße hin) sollen die drei bisher vorhandenen Schaufenster vergrößert werden.

Weiter ist eine Umnutzung des Speichers im linken Teil des Dachgeschosses zu Wohnraum geplant. Zur Wohnnutzung des Dachgeschosses im linken Gebäudeteil werden 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 im Obergeschoss zwei Fenster, welche bisher lediglich aus Glasbausteinfenster bestanden, neu errichtet. Auf der Südseite entstehen im Dachgeschoss zwei neue Dachfenster.

Sonstige, von außen ersichtlichen, baulichen Veränderungen werden am bestehenden Gebäude nicht vorgenommen. Laut den vorliegenden Planunterlagen werden auf dem Grundstück insgesamt 8 PKW-Stellplätze vorgehalten. Jeweils zwei Stellplätze befinden in Garage 1 und Garage 2. Parkplatz 6 ragt hier laut Planunterlagen in den öffentlichen Verkehrsraum der ohnehin engen Kreuzstraße herein.

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.

Bei der Umnutzung handelt es sich zwar lediglich um innere Umbauten, die Grundmauer, bleiben entsprechend bestehen - hierdurch wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Jedoch ist durch die geplanten Monteurs-Zimmer mit einer weiteren

erheblichen Verschlechterung der ohnehin angespannten Stellplatzsituation zu rechnen.

Außerdem befindet sich laut aktueller Planung ein Stellplatz zum Teil auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum wird gemäß § 37 Abs. 3 LBO keine Ausweisung von weiteren Stellplätzen benötigt.

Bei der Bewertung der Stellplatzfrage handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Angelegenheit, welche abschließend ausschließlich von der Baurechtsbehörde entschieden werden kann.

Durch die Vermietung der Monteurs-Zimmer ist mit einer häufigen An- und Abreise der jeweiligen Nutzer zu rechnen. Gleichzeitig ist die innere Aufteilung so, dass keine guten/gesunden Wohn- und Nutzungsverhältnisse entstehen.

Wohnsituation insgesamt gemäß Bauantrag (früheren genehmigten Anträgen):

<i>Stockwerk</i>	<i>derzeit</i>	<i>beantragt</i>	
<i>EG</i>	<i>2 Zimmer</i>	<i>3 Zimmer</i>	
<i>EG Mitte</i>	<i>Garage, Küche, Bad</i>	----	<i>(kein Bauantrag)</i>
<i>OG links</i>	<i>3 Zimmer</i>	----	<i>(kein Bauantrag)</i>
<i>OG Mitte</i>	<i>1 Wohnung</i>	----	<i>(kein Bauantrag)</i>
<i>DG links</i>	-----	<i>1 Wohnung</i>	
<i>DG Mitte</i>	<i>1 Wohnung</i>	----	<i>(bereits genehmigt)</i>
 Gesamt:	 5 Zimmer + 2 Whn.	 6 Zimmer + 3 Whn.	

Während der Angrenzeranhörung ging bei der Gemeinde außerdem eine Einwendung gegen das Bauvorhaben ein, diese wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zum Bauvorhaben aus den genannten Gründen zu versagen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Anlagen:**

1. Lageplan
2. Ansichten (nicht öffentlich)

**Beratungsergebnis:**

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

