

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.05.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Änderungsantrag zum Bauantrag von 2021, Umnutzung der Gewerbeeinheit und Aufstockung mit Einbau zusätzlicher Wohnungen auf dem Flst.Nr. 159, Bussenstraße 3

Text

Bisheriges Verfahren: Bauantrag 2021

TA 15.02.2022

Bauvoranfrage TA 29.11.2022

Hier: Änderungsantrag zum Bauantrag von 2021

Planung

- Aufstockung und Umnutzung:
 - Nutzung: Laden, Büro-Architektur, 12 Wohneinheiten
 - Grundmaße: ca. 25,47m x 14,47m
 - Rückbau Satteldach (Firsthöhe 462,10 m ü. NN)
 - Aufstockung 2.OG und DG (dann 4-geschossig+ DG)
 - Herstellung Satteldach DN 30°, Firsthöhe 464,38 m ü. NN = ca. 16,13 m (ca. 2,28 m höher als Bestand)
 - Traufhöhe Straßenseite ca. 12,95 m (Bestand ca. 9,85 m)
 - Satteldach im Süden zurückversetzt (ähnlich Staffelgeschoss)
 - 4 Gauben mit Flachdach
 - Zurückspringende Fassade im Süden des 2. OG
 - Balkonerweiterungen auf der Südseite im 1. Und 2. OG und Westseite im EG und 1.OG;
 - Neue Balkone ab dem 2. OG

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Umnutzung der Gewerbeeinheit hin zu Büro und Laden kann zugestimmt werden.

Nach § 34 Abs.1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Die geplante Gebäudehöhe weist eine ca. 2,28 m höhere Gebäudehöhe auf, als das jetzige Bestandsgebäude, springt im Dachgeschoss auf der Südseite zurück und wirkt dadurch weniger massiv. Das Satteldach fügt sich in die Umgebung ein. Auch die Höhe der Gauben auf der Nordseite liegt in etwa auf der Linie der Firsttopographie, gemessen am Hochpunkt der Jahnstraße auf dem Flst.Nr. 158.

Vom Baurechtsamt wurde aber zur Überprüfung bereits ein Verschattungsgutachten angefordert.

Die Traufhöhe auf der Straßenseite liegt bei ca. 12,95 m (Bestand ca. 9,85 m), sie wird im Gegensatz zum Bestandsgebäude um ca. 3,10 m erhöht.

Aus Sicht der Verwaltung kann, auch vor dem Hintergrund von dringend benötigtem Wohnraum, einer Aufstockung und der sich daraus ergebenden höheren Wandhöhen zugestimmt werden, zumal sich das aufgestockte Gebäude mit Satteldach in die Umgebung städtebaulich einfügt

Durch die Schaffung von 14 neuen Stellplätzen zusätzlich zu den 8 Stellplätzen in den beiden Bestandsgaragen wird zwar mehr Fläche versiegelt, ist aber aus städtebaulicher Sicht an der Stelle vertretbar zumal sie auch die Stellplatzsituation an anderer Stelle entlastet.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Bussenstraße 3 - TA 14-05-2024