

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	08.10.2019	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

**Umnutzung der bestehenden Werkstatt zum Wohnen, Umnutzung der bestehenden Garage zur Werkstatt, Zusammenlegen von zwei Wohneinheiten zu einer im Dachgeschoss auf dem Flst.Nr. 2613/35, Obere Gallusstraße 11**

#### Planung:

- Umnutzung der bestehenden Werkstatt zum Wohnen
- Umnutzung der bestehenden Garage zur Werkstatt
- Zusammenlegen von zwei Wohneinheiten zu einer im Dachgeschoss
- Anbau eines Treppenaufgangs im Norden
- Einbau von neuen Fenstern und Türen im Erdgeschoss in den Fassaden Süd, West und Nord
- Anbau eines Balkons im Erdgeschoss auf der Südseite

#### Bebauungsplan:

Das geplante Bauvorhaben liegt laut Entwicklungssatzung „Obere Gallusstraße“ innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB.

Zahl der Vollgeschosse: II, Zahl der zulässigen Wohneinheiten: 2,

Grundflächenzahl: entsprechend der vorhandenen umgebenden Bebauung

#### Befreiung:

1. Überschreitung der max. zulässigen Wohneinheiten um mind. 1 Wohneinheit (mind. 3 anstelle von max. 2 Wohneinheiten)
2. Überschreitung der Grundflächenzahl

### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben war in der letzten TA-Sitzung am 10. September mit auf der Tagesordnung, wurde aber auf Anraten der Verwaltung und des Baurechtsamtes zurückgezogen. In der Kubatur bleibt das Bauvorhaben im Wesentlichen gleich (bis auf die Außentreppe).

Das Vorhaben widerspricht zwar in Teilen der Entwicklungssatzung Obere Gallusstraße - laut § 3 Abs. 3 der Entwicklungssatzung sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die vorhandenen, genehmigten 3 Wohneinheiten bleiben jedoch in der Anzahl gleich. Aus diesem Grund bestehen seitens der Verwaltung keine Einwände gegen diese Wohneinheitenbefreiung.

Das Verhältnis der bestehenden überbauten Fläche zur Grundstücksfläche ist im Vergleich mit der Umgebungsbebauung sehr hoch aber auch hier bleiben die Versiegelungen nach der geänderten Planung nun im Wesentlichen gleich. Somit kann auch diese Befreiung von Seiten der Verwaltung mitgetragen werden.

### **Beschlussvorschlag**

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

Anlage:

Obere Gallusstraße 11 - TA 08-10-2019