

Datum: 19.11.2012
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauvoranfrage
Hauptstraße 14, Flst.175
- Umbau der bestehenden Bäckereiverkaufsstelle
- Anbau an der Westseite des Gebäudes**

Ausschuss für Technik und Umwelt 04.12.2012 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan (M 1:500)
Grundriss EG (M verkleinert)
Fassadenansicht (M verkleinert)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflage
 - 3.1 Die Dachfläche des Anbaus ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.erteilt.
4. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob in dem Gebäude Hauptstraße 14 der Umbau der bestehenden Bäckereiverkaufsstelle und der Anbau an der Westseite des Gebäudes realisiert werden kann.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sanierung Abschnitt I“ (Haupt -/ Marien -/ Moltke – und Ulmer Straße) vom 06.04.1973. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Inanspruchnahme der mit Gehrecht belasteten Fläche

durch den Anbau und die Terrasse.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 06.04.1973 rechtskräftige Bebauungsplan „Sanierung Abschnitt I“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Der Bebauungsplan sieht u.a. im EG Einzelhandelsbetriebe/Läden gemäß § 7 BauNVO (Kerngebiet) vor.

Die bisherige Terrasse soll durch einen gläsernen Anbau ein Cafe werden, davor dann eine Außenterrasse. Da der Bebauungsplan in diesem Bereich die Hauptstraße noch als Straße und nicht wie es jetzt ist als verkehrsfreien Platz ausweist, sind in diesem Bereich mit Gehrecht belastete Flächen entlang der Hauptstraße. Im Zusammenhang mit dem Anbau und der Außenterrasse sind weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung betroffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist weder gegen den Anbau noch gegen die Außenterrasse, welche sich gut in das Gesamtbild einer Ortsmitte einfügen, etwas einzuwenden.

Der geplante Umbau der bestehenden Bäckereiverkaufsstelle innerhalb des Gebäudes ist problemlos. Zu begrüßen ist die Verlegung der Anlieferung weg vom Rathausplatz in die Marienstraße.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sanierung Abschnitt I“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedarf es nach § 144 Abs.1 BauGB für das geplante Vorhaben einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sanierung Abschnitt I“ notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB und das Einvernehmen für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 145 BauGB zu erteilen.