

Datum: 22.01.2019  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Laib, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag  
Olgastraße 1, Flst.1940  
Nutzungsänderung  
- Einbau einer Wohnung im EG  
- Balkon im OG**

**Ausschuss für 05.02.2019 öffentlich beschließend  
Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
Lageplan v. 13.12.2018, M 1:500  
Grundriss EG v. 16.12.2018, M verkleinert  
Grundriss OG v. 16.12.2018, M verkleinert  
Ansicht West v. 16.12.2018, M verkleinert

**Kommunikation:**  
Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  
Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

### **Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Nutzungsänderungen im Erdgeschoss, den Einbau einer Wohnung und einen Balkon im Obergeschoss der Olgastraße 1, Flurstück 1940.

Das Grundstück Olgastraße 1 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es bestehen genehmigte Baulinien entlang der Bahnhof- und Olgastraße. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem zum Ortszentrum von Reichenbach gehörenden Bereich entlang der Bahnhofstraße ist in den meisten Gebäuden im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung und in den darüber liegenden Geschossen eine Wohnnutzung vorhanden. Diese Struktur ist in den angrenzenden Nebenstraßen, zu der die Olgastraße gehört, nicht mehr vorhanden. Dort überwiegt die Wohnbaunutzung.

Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses der Olgastraße 1 ist der Einbau einer Wohnung geplant. Der Zugang zur Wohnung soll, wie bei allen Wohnungen der Gebäude Olgastraße 1 und 3, über das gemeinsame Treppenhaus der Olgastraße 3 erfolgen.

Eine gastronomische Nutzung der durch den Zugang und die großflächigen Frontfenster zur Bahnhofstraße hin orientierten, übrigen Fläche des Erdgeschosses ist auch nach der Umnutzung möglich.

Der Flachdachanbau an der Westseite des Gebäudes, zur Bahnhofstraße, soll im Obergeschoss als Balkon genutzt werden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.