

**Reichenbach an der Fils****Gemeinderatsdrucksache 2021/045**

Datum: 18.03.2021  
 Amt: 60 - Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Franke, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Olgastraße 1 und 3, Flst.1940 und 1940/1**  
**- Umbau im Bestand / veränderte Ausführung**

**Ausschuss für**                      **20.04.2021**                      **öffentlich**                      **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**

Lageplan v. 20.02.2021, M 1:500  
 Grundriss OG v. 20.02.2021, M verkleinert  
 Grundriss DG v. 20.02.2021, M verkleinert  
 Grundriss DG 1 v. 20.02.2021, M verkleinert  
 Schnitt A-A + B-B v. 20.02.2021, M 1:100  
 Ansicht Süd v. 20.02.2021, M verkleinert

**Kommunikation:**

Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**                       Ja                       Nein

Ergebnishaushalt                       Investitionsmaßnahme  
 Teilhaushalt:                      / Produktgruppe:                      Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

**Auswirkungen auf das Klima:**                       Ja                       Nein

+2                       +1                       0                       -1                       -2

Begründung:

## **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 **nicht**.

## **Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau im Bestand / veränderte Ausführung im Gebäude Olgastraße 1 und 3, Flurstücke 1940 und 1940/1.

Die Grundstücke Olgastraße 1 und 3 liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes. 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.

Der Bereich der Olga- und Bahnhofstraße wurde im Rahmen eines Sanierungsgebietes neugestaltet und als Eingangsbereich des Zentrums aufwendig saniert. Die Umgebung der Bahnhof- und Olgastraße gehört zum Ortszentrum von Reichenbach und ist geprägt durch kleinere Gewerbe- und Geschäftseinheiten im Erdgeschoss der Gebäude und Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen.

Die Eigentümer der beiden Gebäude wurden von der Baurechtsbehörde aufgefordert, die veränderte Nutzung des Dachgeschosses Olgastraße 1 als Wohnheim und die im Dachgeschoss zusätzlich eingebaute Wohnung in der Olgastraße 3 genehmigen zu lassen. Aus den eingereichten Planunterlagen ist ersichtlich, dass zudem auch die Wohnung im Obergeschoss der Olgastraße 1 mit 8 Zimmern als „Wohnheim“ genutzt wird. In der Olgastraße 1 gibt es neben der Gaststätte im Erdgeschoss eine Wohnung und dann die beiden als „Wohnheim“ genutzten Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss mit 8 und 6 Zimmern. Insgesamt wohnen hier 26 Personen (Stand 08.03.21). Im Gebäudeteil Olgastraße 3 sind es 4 Wohnungen mit insgesamt 20 Bewohnern. Alle Wohnungen der beiden Gebäude mit insgesamt 46 Personen sind über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen.

Die maximale Ausnutzung des Wohnraums der beiden Gebäude, die durch die Vermietung von einzelnen Zimmern in den als Wohnheim genutzten Wohnungen noch verstärkt wird, fügt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die vorhandene Gebietsstruktur ein. Die sich daraus ergebenden negativen Auswirkungen für die Umgebung durch viele, ständige wechselnde Bewohner, erhöhtes Verkehrsaufkommen und mehr Fahrzeugen als sonst üblich, entspricht nicht der städtebaulichen Charakteristik und ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung nicht ein.

Zudem bestehen aus Sicht der Gemeinde erhebliche Bedenken, dass die durch die vielen Bewohner und den örtlichen Gegebenheiten erhöhten baurechtlichen Anforderungen an Brandschutz, Rettungswege und notwendigen Stellplätzen für die höhere Anzahl von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern gewährleistet sind.

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