

Datum: 27.07.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Bismarckstraße 43, Flst.145/2
- Nutzungsänderung Ladengeschäft in Wohnungen
- Errichtung Stellplätze

Ausschuss für Technik und Umwelt 11.10.2022 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan v. 13.07.2022, M 1:500
Ansicht Süd v. 24.06.2022, M 1:100
Ansicht Ost v. 24.06.2022, M 1:100
Ansicht Nord v. 24.06.2022, M 1:100
Ansicht West v. 24.06.2022, M 1:100
Foto Grabenstraße

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: [] Ja [X] Nein

[] Ergebnishaushalt / Produktgruppe: [] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 7 columns: , Ausgaben in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e), Einnahmen in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e). Rows: 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.
3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gräben“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 Sämtliche Kosten für die Versetzung des Verkehrsschildes in der Grabenstraße sind vom Bauherrn zu tragen.
 - 4.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.). Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.
 - 4.6 Werden bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.8 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Ladengeschäfts in zwei Wohnungen und die Errichtung von drei Stellplätzen in der Bismarckstraße 43, Flurstück 145/2.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gräben“, genehmigt 04.01.1951. Die geplanten Stellplätze verstoßen in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Lage außerhalb der Baulinie.

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.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Gräben“ stehen zur Beurteilung des Bauvorhabens die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zur Verfügung. 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.

Geplant ist, das bestehende Ladengeschäft im Erdgeschoss des Gebäudes Bismarckstraße 43 in zwei Wohnungen umzunutzen. Ein zusätzlicher Stellplatz soll parallel zur Grabenstraße auf dem Grundstück angelegt werden, zwei weitere Stellplätze entlang der Bismarckstraße. Im Rahmen einer PES-Maßnahme wurden die öffentlichen- und privaten Oberflächen der Grabenstraße einheitlich gestaltet und angelegt. Der „Gehweg“ verläuft im Bereich des Grundstücks Bismarckstraße 43 auf dem Privatgrundstück. Vor dem öffentlichen Baumbeet an der Ecke Graben-/Bismarckstraße soll, auf dem Privatgrundstück, einen Stellplatz angelegt werden. Das dort befindliche Verkehrszeichen muss dafür versetzt werden.

Der Bereich der Bismarck-, Graben- und Wagnerstraße ist überwiegend geprägt durch Wohngebäude. In den beiden oberen Geschossen der Bismarckstraße 43 sind insgesamt vier Wohnungen vorhanden, sodass sich die geplante Wohnnutzung einfügt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

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

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