



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/696/2020

Tagesordnungspunkt		
Umbau/ Ausbau Wohnhaus in 2-ter Reihe, Kelterstraße, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 18.11.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	01.12.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe
Freiwillige Aufgabe

☒
☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Um- bzw. Ausbau des bestehenden Gebäudes im hinteren Bereich des Grundstücks (Hinterhaus).

Laut den Unterlagen sind diverse innerliche Umbau- und Sanierungsarbeiten geplant sowie die Errichtung von insgesamt 4 kleineren Dachgauben auf beiden Giebelseiten (drei Gauben an der südöstlichen Grundstücksgrenze und eine Gaube zum Innenhof hin liegend). Die Gauben sind jeweils 1,50 m breit. Zur Hofseite ist zusätzlich eine Dachterrasse geplant. Es entsteht eine neue Wohneinheit.

Das Gebäude in zweiter Reihe wurde nach dem Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu einer Sportübungsstätte für Judo (bis 1986). Im Anschluss wurde das Gebäude für andere sportliche Aktivitäten genutzt. Die derzeitige Nutzung geht aus der Aktenlage nicht hervor.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Allerdings liegt das Grundstück innerhalb einer Veränderungssperre für das Plangebiet „Östliche Karlsruher Straße“, in Kraft getreten am 08.03.2019.

Dem Bauantrag ist ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre beigelegt.

Weitere Stellplätze müssen aufgrund § 37 Abs. 3 Satz 1 LBO nicht nachgewiesen werden, da es sich hier um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aufgrund eines Ausbaus bzw. Nutzungsänderung handelt.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Objekt liegt im „Mitteldorf“ im Bereich mit einer Veränderungssperre „östliche Karlsruher Straße“. Planungsrechtlich gilt aktuell § 34 BauGB.



Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet „östliche Karlsruher Straße“ sieht für diesen Bereich, abgeleitet aus der Darstellung (M) im FNP ein MU (Urbanes Gebiet) vor.

Die vorgesehene Nutzung ist in den vorliegenden Plänen für das 1.OG nicht nachvollziehbar.

Die bestehende städtebauliche Struktur, bestehend aus einer geschlossenen Bauweise an der Kelterstraße sowie einer geschlossenen Bauweise in 2. Reihe (Scheunen) ist auch das städtebauliche Leitbild des Planungskonzepts für den BP „östliche Karlsruher Straße“.

Das Vorhaben ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre möglich.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen