Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/806/2021

Tagesordnungspunkt			
Umbau Wohnhaus, Ausbau Speicher zu Wohnung, Umnutzung Ladenfläche zu Wohnung - Bockstalstr. 28, OT Kleinsteinbach			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	22.06.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	06.07.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter folgender Auflage erteilt:** **Die Balkone sind von 2,20 m auf eine Tiefe von 1,60 m zu reduzieren oder seitlich (Ansicht Ost) anzuordnen.**

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Straßenraums

Sachverhalt:

Beantragt wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren der Umbau eines Wohnhauses in der Bockstalstraße.

Der Speicher soll zu einer Wohnung ausgebaut, die Ladenfläche zu einer weiteren Wohnung umgenutzt werden. Insgesamt entstehen in dem ehemaligen Metzgerei-Objekt drei Wohnungen mit drei ausgewiesenen Garagenstellplätzen.

Das Dachgeschoss ist mit vier Dachgauben (zwei auf jeder Dachseite) geplant. Für die Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ist jeweils ein Balkon zur Bockstalstraße ausgewiesen. Diese grenzen somit direkt an den Gehweg an und „überbauen“ den Straßenraum.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Stellungnahme der Stadtplanung:
Die beantragte Umnutzung der Metzgerei im Erdgeschoss zu einer Wohnung sowie die Dachaufbauten sind städtebaulich unbedenklich.

Die Anordnung der Balkone unmittelbar am Straßenraum der Bockstalstraße ist nach Auffas-

sung der Stadtplanung jedoch in der beantragten Form nicht zustimmungsfähig.

Das als Vergleichsfall heranzuziehende Objekt Bockstalstraße 32/1 (Neubau von 2014) hat hier mit den Balkonen einen Abstand zum Gehweg, gemäß Planunterlagen, von 0,625 m eingehalten. Der vorliegende Bauantrag Bockstalstraße 28 (ehemalige Metzgerei) weist jedoch keinen Abstand auf; beziehungsweise weist sogar ein „Überbau“ des Straßenraums aus.

Aufgrund der geringen Gehwegbreite von ca. 1,4 m wird gefordert, die beantragte Balkontiefe von ca. 2,2 m auf 1,6 m zu reduzieren.

Nach Auffassung der Stadtplanung wäre die seitliche Anordnung der Balkone (Ansicht Ost) gestalterisch und funktional die deutlich bessere Lösung, da dort unproblematisch größere Balkontiefen umsetzbar wären.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit der Auflage zu erteilen, die Balkone an die nordöstliche Seite des Objekts zu verlegen oder alternativ die Balkontiefe zu reduzieren.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:
Das bestehende Objekt wird vollumfänglich ausgenutzt ohne weitere Versiegelung von Flächen.

Ziele: Pfinztal…	Bewertung: Fördernd	Bewertung: Kein Beitrag	Bewertung: hemmend	Bemerkung
…macht mobil		X		
…ist aktiv		X		
…schafft Raum	X			Weiterer notwendiger Wohnraum wird in einem Bestandsgebäude geschaffen.
…bildet und betreut		X		
…verbindet		X		
…bietet Service		X		
…versorgt sich		X		
…ist stolz auf Nachhaltigkeit	X			Durch die Erweiterung von Wohnraum im Bestandsobjekten wird keine weitere Fläche des Grundstücks versiegelt
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive	X			Nutzung von Bestandsobjekten ohne weitere Versiege-lung der Grundstücke
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle	X			
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte	X			

Anlagen:
Lageplan, Planzeichnungen, Bilder des Bestandsobjekts