

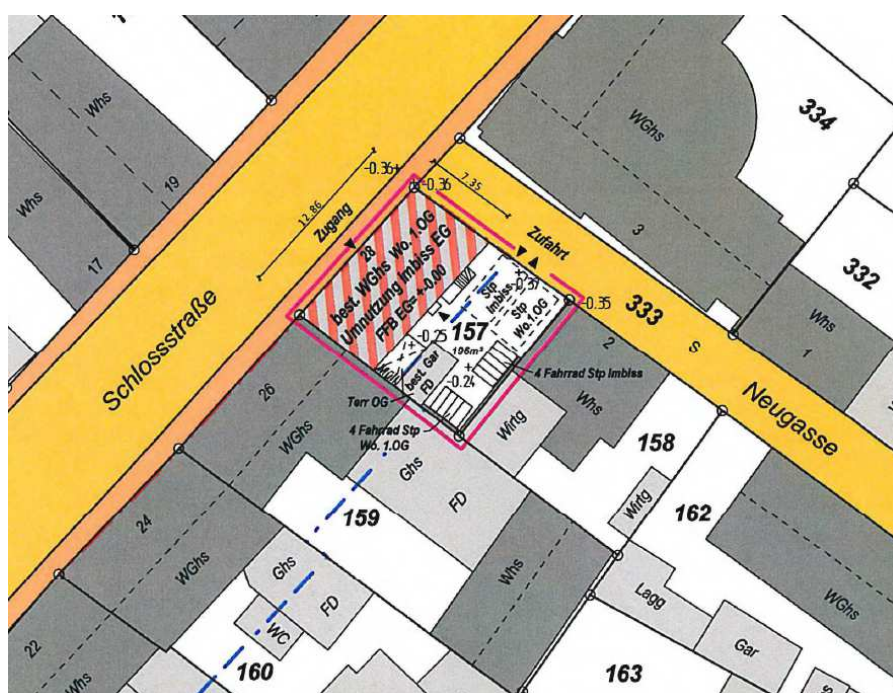
2. Bauantrag wegen Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 157, Schloßstraße 28, Ilvesheim (Änderungsbaugesuch); Vorlage gem. §§ 30, 31 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 157, Schloßstraße 28, Ilvesheim, den Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie die Nutzungsänderung der EG-Einheit (Kosmetik) zu einem Dönerimbiss. Hierzu wurde bereits im August 2018 ein Bauantrag eingereicht, der im Technischen Ausschuss am 12. September 2018 behandelt wurde.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schloßstraße/Pfarrstraße“. Demnach sind nur Abweichungen zu den Bauvorschriften zu beurteilen.

Zur Verdeutlichung des betroffenen Objektes sind nachfolgend der Lageplan sowie ein Bebauungsplanauszug beigefügt.





Der Bauherr wollte ursprünglich neben der Nutzungsänderung im Erdgeschoss von einem Kosmetikstudio in einen Dönerimbiss auch die Aufstockung des Dachgeschosses zur Wohnraumerweiterung vornehmen. Zusätzlich sollten die Bestandgebäude im Hof in die künftige Wohnnutzung

mit Nebenräumen durch entsprechende Erweiterung aufgenommen werden. Dort war auch ein Treppenhaus geplant, welches die oberen Geschosse erschließt. Im DG wird über den Anbau eine Terrasse für die DG-Wohnung angeboten.

Der für dieses Quartier maßgebliche Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um den damals zugrundeliegenden städtebaulichen Sanierungszielen gerecht zu werden. Ein wichtiger Punkt war hierbei die Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche. So war es geplant, dass neben der massiven Bebauung zur Schloßstraße hin, die insbesondere auch für Gewerbe zur Verfügung stehen soll, im rückwärtigen Bereich eine Revitalisierung der Scheunenzone ermöglicht wird. Zwischen der Bebauung zur Schloßstraße und der Scheunenzone sollte dann eine Freizone erhalten bleiben. Der Bebauungsplan stellt lediglich eine Kompromisslösung zu dieser Zielsetzung dar. Ursprünglich war eine rückwärtige Erschließung dieser Scheunenzone gewünscht, die aber an der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer scheiterte. Daher wurde die Zugänglichkeit über entsprechende Baulasten gesichert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Eckgrundstück, das diese Erschließungsproblematik jedoch nicht hat, da der Zugang zu dem Anwesen sowohl über die Schloßstraße als auch über die Neugasse erfolgt. Die im Bestand befindlichen Nebengebäude sind in die damalige Planung bewusst nicht aufgekommen worden. Die festgesetzte rückwärtige Baugrenze gibt dem Eigentümer lediglich einen Spielraum von ca. 1,5 m, sämtliche Baukörper und Nutzungen, die sich hinter der Baugrenze befinden und über den Bestand hinaus genutzt bzw. erweitert werden sollen, bedürfen daher einer Befreiung.

Zu dem am 12. September 2018 behandelten Antrag wurde wie folgt Stellung genommen:

„Zu dem Bauantrag wegen Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie wegen Nutzungsänderung der EG-Einheit (Dönerimbiss) auf dem

Grundstück Flst.Nr 157, Schloßstraße 28, Ivesheim; wird wie folgt Stellung genommen:

Zu dem Umbau des DG inklusive Aufstockung und Dachaufbauten wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Dem Anbau eines Treppenhauses wird wie in den Plänen dargestellt zugestimmt.

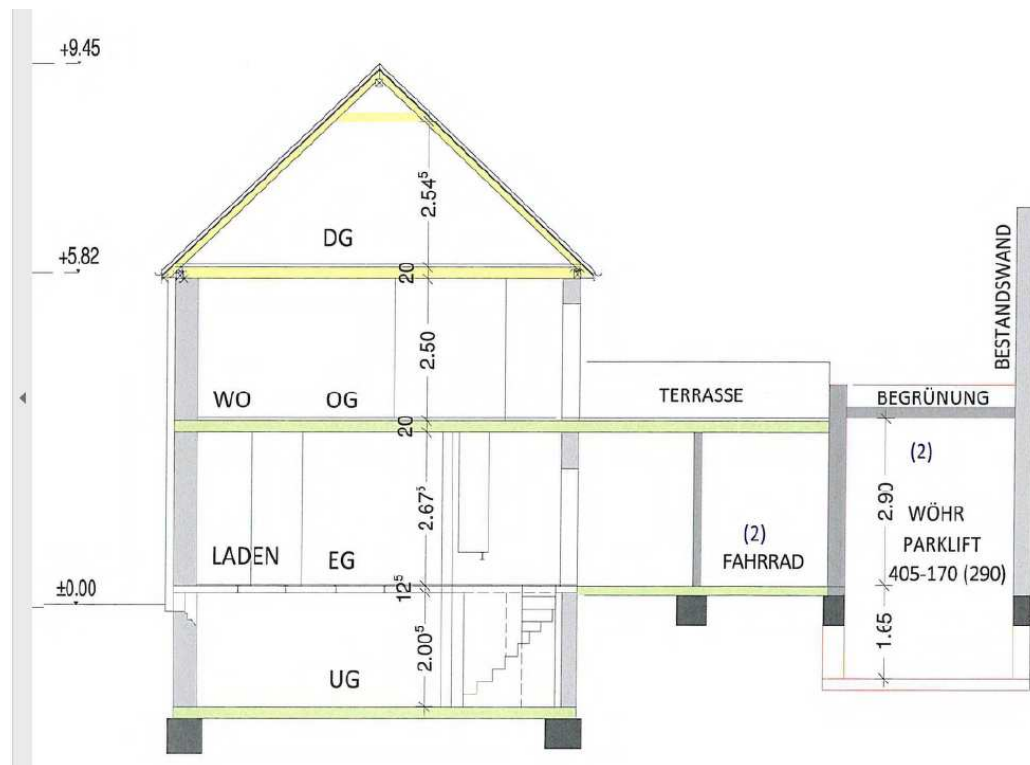
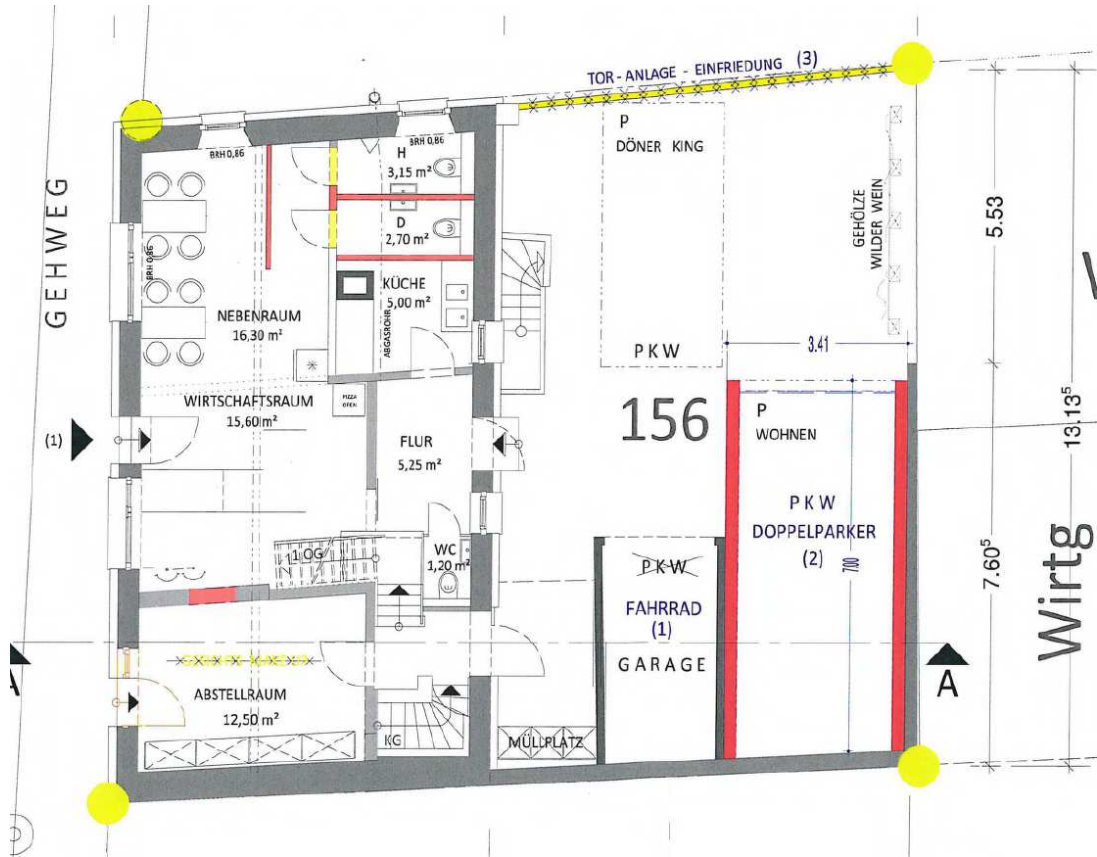
Das Einvernehmen zu den südöstlich des Treppenhaus befindlichen Umbauten wird in Aussicht gestellt, wenn insgesamt 3 Stellplätze im Hof (davon darf einer gefangen sein) nachgewiesen werden und die Planung entsprechend modifiziert wird.

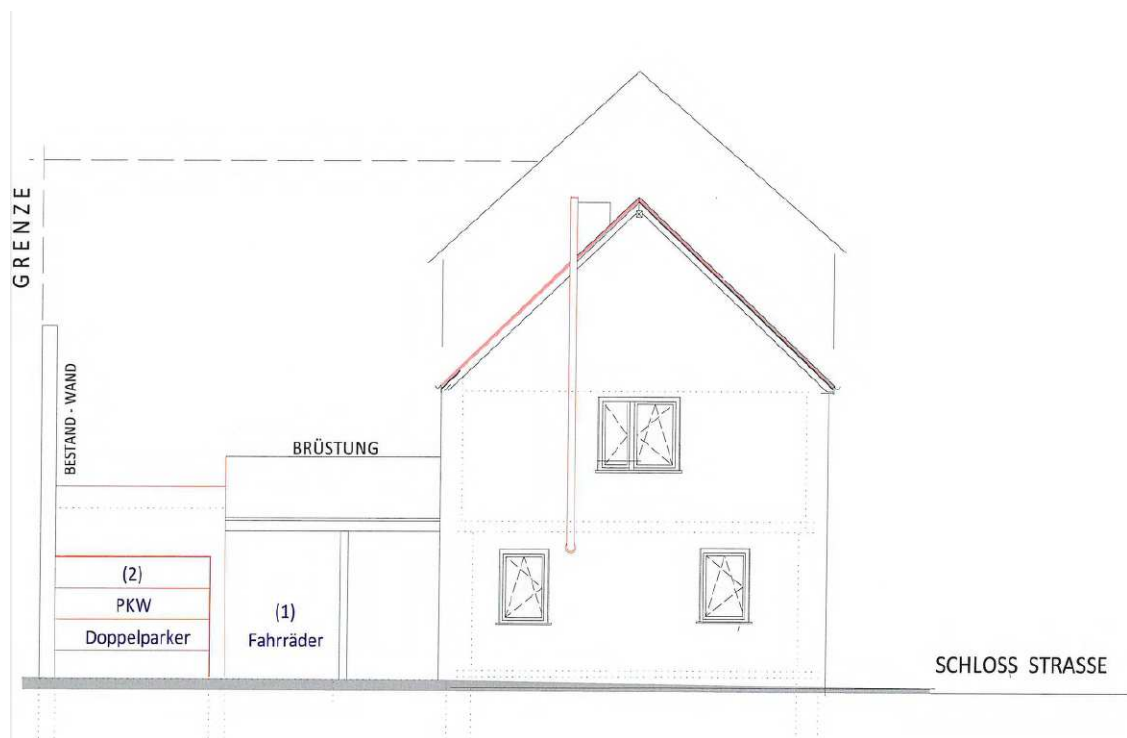
Bezüglich des Abluftrohres zur Neugasse wird auf die Einhaltung des Lichtraumprofils von 2,50 m hingewiesen. Einer Abweichung hierzu wird nicht zugestimmt.“

Mittlerweile wurde ein Änderungsbaugesuch eingereicht, welches vom Ursprungsbaugesuch in mehreren Punkten abweicht. So wird beispielsweise auf eine Aufstockung verzichtet, ebenso auf den Einbau von Gauben. Die größte Veränderung ergab sich im Hofbereich. Dort soll nun entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Doppelparker errichtet werden. Im Hof wird ein weiterer Stellplatz nachgewiesen, so dass nun 3 Stellplätze wie ursprünglich auch gefordert eingerichtet werden können. Zusätzlich wird ein überdachter Fahrradabstellplatz mit der Bestandsgarage nachgewiesen. Im OG befindet sich eine Terrasse, die sich über den Fahrradabstellraum und den Müllplatz erstreckt und durch den Doppelparker begrenzt wird.

Ein Treppenhausaufgang ist im Hof nicht mehr geplant. Das reduzierte Volumen ist entspricht deutlich mehr den Vorgaben des Bebauungsplanes und das Baufenster wird nun nur noch durch den Balkon im OG überschritten, was nach § 23 BauNVO bis zu einem gewissen Maß ohnehin ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Nachfolgend sind Ansichten und Grundrisse des Vorhabens dargestellt.





Wie aus den Plänen ersichtlich ist, besteht die Abluftanlage zur Neugasse weiterhin. Aufgrund der engen räumlichen Situation in der Neugasse bleibt die Verwaltung hier bei der Forderung, diese in den Hof bzw. aus dem Lichtraumprofil zu verlegen. Aufgrund der Lage der Küche wäre eine Verlegung in den Hof auch die praktikablere Lösung, da die Kochstelle direkt an der Außenwand zum Hof liegt.

Der Doppelparker befindet sich zwar außerhalb des Baufensters, er ersetzt aber damals im Bestand befindliche Gebäude, die für einen ordentlichen Stellplatznachweis nicht geeignet waren. Durch die Begrünung der Anlage wird die Bestandssituation etwas aufgewertet. Die Stellplatzforderung ergibt sich aus dem Beschluss aus der vorherigen Behandlung des Baugesuchs und würde damit erfüllt werden.

Ansonsten bestehen keine Bedenken, das Einvernehmen zu dem Änderungsbaugesuch auszusprechen.

Die Anhörung der Angrenzer war zum Zeitpunkt der Vorlage noch nicht abgeschlossen. Sollten Einwendungen eingehen, die städtebaulich relevant sind, werden diese zur Sitzung nachgereicht.

Aufgrund der o.a. Stellungnahme der Verwaltung ergeht der folgende

Beschlussvorschlag:

Zu dem Änderungsbaugesuch wegen Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 157, Schloßstraße 28, Ilvesheim wird wie folgt Stellung genommen:

Der Überschreitung der östlichen Baugrenze mit einem Doppelparker mit Dachbegrünung wird zugestimmt.

Die Abluftanlage ist aus dem Lichtraumprofil zu verlegen. Ansonsten wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th