

Bauantrag Augustenburgstraße 67 / 67 A

Vorlage Nr.: **2022/2028**
 Verantwortlich: **Dez. 1**
 Verantwortlich: **OV Grö**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	14.09.2022	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Bauantrag:
Nutzungsänderung eines Ladens in eine Wohnung (Vordergebäude)
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (Rückgebäude)
Augustenburgstr. 67/67 A, Flur-St. 2650

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: Augustenburgstraße (Tunnel B10)

§30 (1) BauGB: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben widerspricht nach erster Prüfung den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Das Bauvorhaben für ein Wohnhaus in zweiter Reihe entspricht mit zwei Vollgeschossen (UG/EG = Vollgeschoss) weiterhin nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Des Weiteren ist festzustellen, dass bauordnungsrechtlich gemäß § 15 LBOAVO der Mindestabstand von 5 Metern von Gebäuden auf einem Grundstück auch weiterhin nicht geplant ist und somit die Bedenken bezüglich des notwendigen baulichen Brandschutzes nach LBO ebenso weiterhin bestehen.

Lediglich der Verzicht auf die zuvor im Bauantrag von 2021 geplante grenzständige Garage ist nach Auffassung der Ortsverwaltung eine Planungsänderung, die einer Genehmigung nicht entgegensteht. Alle weiteren Änderungen sind nicht ausreichend, um eine Genehmigungsfähigkeit der Planung zu erlangen.

Der Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen für sich gesehen stehen keine baurechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Gründe entgegen. Allerdings geben wir (wie beim Bauantrag in 2021 schon ausgeführt) zu bedenken, dass der gewerblich genutzte Anteil im festgesetzten Mischgebiet erhalten bleiben sollte, um kein Missverhältnis der gleichberechtigten Nutzungsarten und Baugebietstypen (Wohnen und Gewerbe) zu schaffen und durch eine gegebenenfalls dominierende Wohnnutzung das Mischgebiet als festgesetzte Nutzungsart de facto außer Kraft zu setzen.

Aus den zuvor genannten Gründen kann eine Baugenehmigung aus Sicht der Ortsverwaltung nicht erteilt werden. Sowohl das neu zu errichtende Wohnhaus in zweiter Reihe, als auch die Nutzungsänderung im Bestand sind daher abzulehnen.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung zu und lehnt den Bauantrag ab.