

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/0782

Verantwortlich: **Dez. 1**
Dienststelle: **Ortsverwaltung
Grötzingen**

Bauantrag Friedrichstraße 62 Umnutzung eines Nebengebäudes (Schuppen) zu Wohnzwecken

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	17.07.2024	4.4	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Für das Baugrundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und muss nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 17. November 2021 der Bauvoranfrage zugestimmt. Das Bauordnungsamt erteilte daraufhin einen Bauvorbescheid am 23. November 2021. In diesem ist entschieden worden, dass die Nutzungsänderung des Rückgebäudes zu einem Wohnhaus zulässig ist. Die Grenzwände zu den Nachbargrundstücken sind als Brandersatzwände ohne Öffnungen auszuführen; bestehende Fensteröffnungen sind in der Qualität der Grenzwall zu verschließen.

Die Bauherrenschaft erläutert nun im vorliegenden Bauantrag-Gesuch, dass der angrenzende Grünbereich auf dem Nachbarrundstück im noch nicht verabschiedeten Bebauungsplan für das Gebiet als Teil der „grünen Lunge“ und daher als nicht bebaubar ausgewiesen sei. Aus diesem Grund soll die Grenzwall wie im Bauvorbescheid vom 23. November 2021 gefordert, nicht mehr Brandschutzanforderungen erfüllen müssen.

Die Ortsverwaltung teilt diese Ansicht nicht und beurteilt den Sachverhalt nach den im Beantragungszeitraum gegebenen rechtlichen Umständen in Bezug auf den Brandschutz. Die Regelung, dass die Grenzwände zu den Nachbargrundstücken Flurstück Nr. 444 und 398/5 gemäß § 7 Absatz 3 LBOAVO als Brandersatzwände ohne Öffnungen auszuführen sind, soll weiterhin Bestand haben.

Die bestehenden Fensteröffnungen zum Flurstück Nr. 444 sind nach wie vor in der Qualität der Grenzwall zu verschließen, wenn die Nutzungsänderung in ein Wohnhaus realisiert wird.

Für das Baugrundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und muss nach §34 BauGB beurteilt werden.

§34 (1) BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Bauherrenschaft beabsichtigt die Umnutzung einer bestehenden Scheune zu Wohnzwecken. Das Gebäude wurde vom Vorbesitzer als Schreinerwerkstatt und Holzlager genutzt. Die Bauherrenschaft plant Dachdeckung, Dachstuhl, tragendes Gebälk, Ziegelwände sowie Innenwand und Decke abzubauen. Die Außenwände aus Sandstein sollen erhalten bleiben. Die alte Kubatur beibehaltend sollen Außenwände, Dach und Decken im oberen Teil des Gebäudes durch einen gedämmten Massivholzbau ersetzt werden. Der am Nebengebäude angrenzende Schuppen soll teilrückgebaut werden. Die Planung sieht vor, die Dachkonstruktion des Schuppens abzunehmen. Die bestehende Zwischenebene soll als Flachdach abgedichtet und als Dachterrasse genutzt werden. Im Nebengebäude ist zusätzlich ein Einzelofen für Festbrennstoffe (Schwedenofen) geplant. Da der vorhandene Schornstein nicht mehr den Vorschriften entspricht, soll er abgebrochen und in der Gebäudemitte ersetzt werden.

Für die Wand auf der Westseite ist eine Außendämmung vorgesehen. Die vorhandenen Fenster sollen erhalten bleiben.

Im Obergeschoss sind zwei zusätzliche Fenster geplant.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Lediglich die Öffnungen der Westseite sind nicht genehmigungsfähig und müssen wie obig beschrieben in der Qualität der Grenzwall verschlossen werden.

Aus Sicht der Ortsverwaltung wäre der Bauantrag unter der Bedingung, dass die Grenzwände zu den Nachbargrundstücken Flurstück Nr. 444 und 398/5 gemäß § 7 Absatz 3 LBOAVO als Brandersatzwände ohne Öffnungen ausgeführt werden und die Fensteröffnungen auf der Westseite

ordnungsgemäß verschlossen werden, genehmigungsfähig.

Beschluss:

Antrag an den Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung und dem Bauantrag zu