ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

004/24

Status: **öffentlich**

BV-Nr. 060-23, Bauvorhaben zum Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 438/46, Abt-Theoger-Straße 4, St. Georgen

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 08.01.2024

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
24.01.2024	Technischer Ausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 438/46, Abt-Theoger-Straße 4, St. Georgen, wird entgegen der gesetzgeberischen Empfehlung verweigert, da die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen sind und die Stellplatzsituation keine weiteren Fahrzeuge verträgt.

.....

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach 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.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Reihenmittelhaus. Die insgesamt drei Reihenhäuser sind jeweils Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und mindestens jeweils vier Wohnungen. Im Reihenmittelhaus wird nun das Dachgeschoss abgebrochen und mit einer flachen Dachneigung von 10° als Vollgeschoss aufgestockt. Dadurch erhöht sich die Firsthöhe nur geringfügig, das Erscheinungsbild verändert sich jedoch stärker, da mit einer Erhöhung von 2,25 m ein volles Geschoss aufgebaut wird. Die angrenzende Umgebung ist im Westen mit ebenfalls drei Reihen-Mehrfamilienhäusern und im Osten durch Reihen-Einfamilienhäusern geprägt. Bauplanungsrechtlich ist diese Verdichtung zu befürworten. Vom Gesetzgeber sind wir dazu angehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Um die zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten Flächen zu verringern, sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (z.B. Aufstockung von Bestandsgebäuden) genutzt werden. In dem vorliegenden Planentwurf handelt es sich um eine geplante Nachverdichtung durch Aufstockung. Da wir uns aber in einem Gebiet befinden, welches durch schmale Wohnstraßen und nur sehr geringe Stellplatzflächen geprägt ist, muss die Nachverdichtung / Aufstockung kritisch gesehen werden. Aus dem vorliegenden Bauantrag geht nicht hervor, wo sich die erforderlichen Stellplätzte für die Bestandsgebäude befinden, noch wo die beiden notwendigen Stellplätze für die beiden zusätzlichen Wohnungen auf dem Baugrundstück oder an anderer Stelle geschaffen werden. Die vielen eingegangenen Einwendungen der Nachbarn beziehen sich ausnahmslos darauf, dass die Stellplatzsituation bereits prekär ist und Stellplätze fehlen. Daher haben sich die Nachbarn gegen die Errichtung der Wohnungen gewandt.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, entgegen der gesetzgeberischen Empfehlung das Einvernehmen für den Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen zu verweigern, da die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen sind und die Stellplatzsituation keine weiteren Fahrzeuge verträgt.

Anlagen:

Stadt St. Georgen, 11.01.2024

Lageplan
Ansichten
Schnitt