

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 19.03.2025

Umbau einer Gaststätte in ein Wohnhaus, Umbau eines Wohnhauses Fl.St. 7/2, 7/4 und 8, Lindenstraße 11 und 11/1, Wüstenhausen

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 01.04.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 01.04.2025
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
26.03.2024	GR/nö

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Umbau und Teilaufstockung einer Gaststätte in ein Wohnhaus sowie Umbau des Wohnhauses auf den Grundstücken Fl.St. 7/2, 7/4 und 8, Lindenstraße 11 und 11/1 in Wüstenhausen wird erteilt.

Sachvortrag:

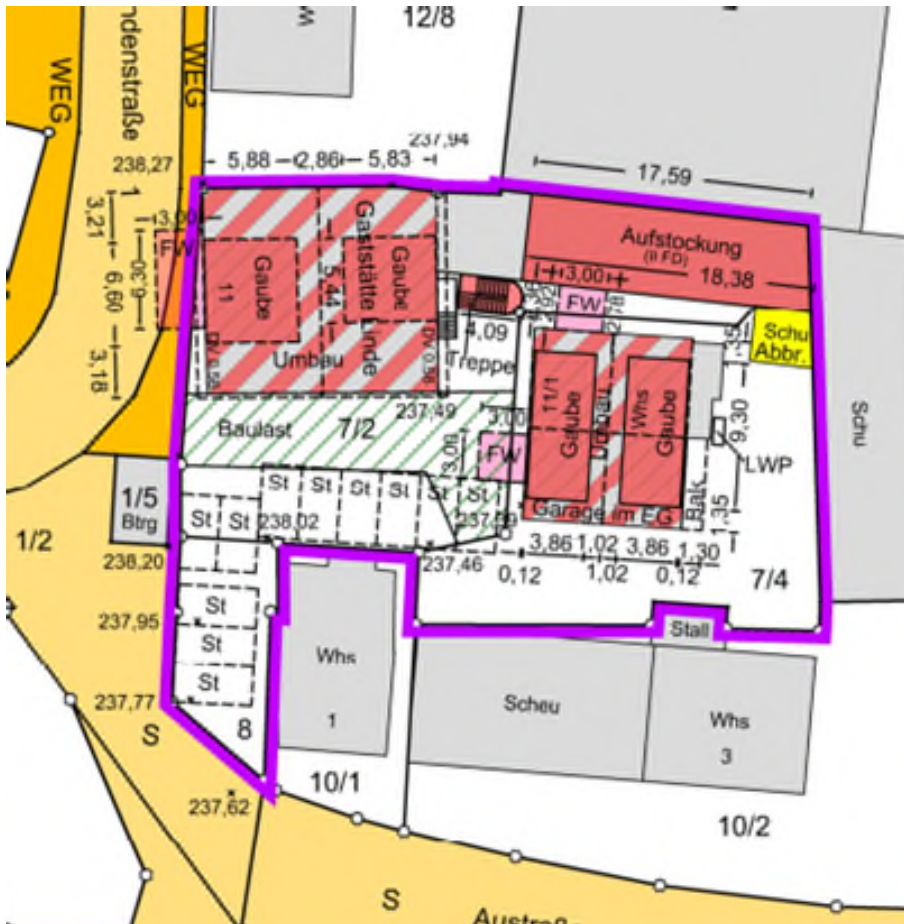
Der Bauherr hat einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO für folgende Baumaßnahmen gestellt:

1. Umbau und Nutzungsänderung der auf dem Grundstück Fl.St. 7/2 befindlichen Gaststätte in ein Wohnhaus. Hierfür sollen im vorderen Haus zwei Dachgauben eingebaut sowie der rückwärtige Teil durch ein Obergeschoss aufgestockt werden.
2. Abbruch des Schuppens sowie Einbau zweier Dachgauben in das vorhandene Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.St. 7/4.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück ist nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans umfasst, sondern liegt im unbeplanten Innenbereich. Demnach ist die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Lageplan



Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „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...“.

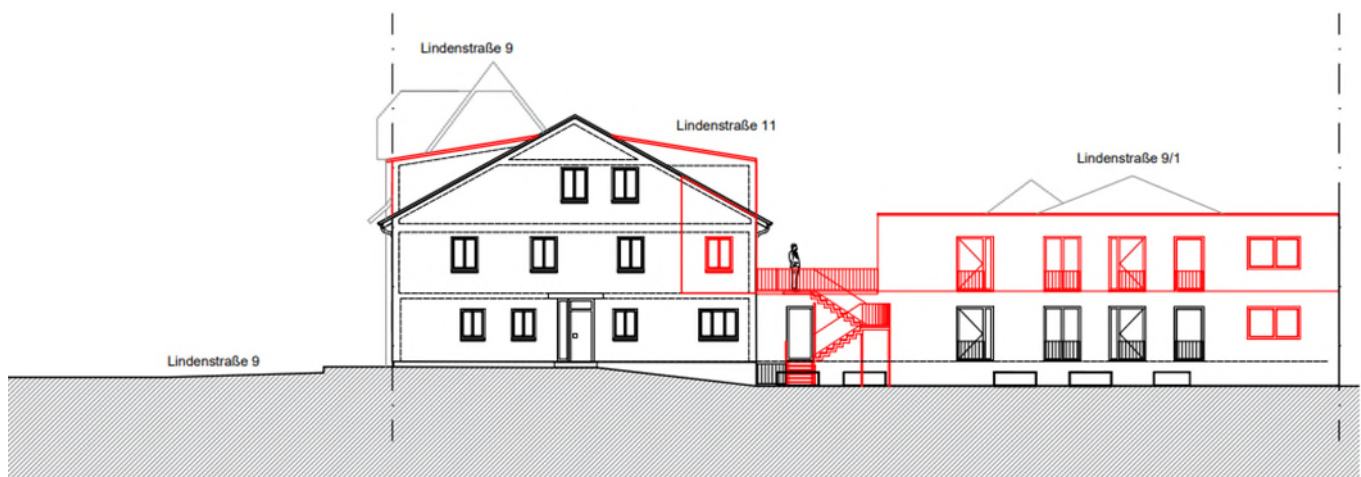
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Da die Wohnnutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem solchen Gebiet allgemein zulässig ist, ist die Art der baulichen Nutzung des geplanten Vorhabens nach § 34 Abs. 2 BauGB als zulässig festzustellen.

Hinsichtlich dem Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung lässt sich aufführen, dass in der Lindenstraße mehrere prägende Gebäude mit einer hohen baulichen Ausnutzbarkeit (Anzahl der Geschosse, überbaute Grundstücksfläche sowie Trauf- und Firsthöhe) vorhanden sind. Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich keine bedeutenden Änderungen an der überbauten Grundstücksfläche. Außerdem wird die Traufhöhe des Hauptdaches der Gaststätte sowie die Traufhöhe des Wohnhauses nicht verändert.

Um das Einfügen des Bauvorhabens bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung besser beurteilen zu können, hat der Bauherr dem Bauantrag folgende Pläne beigefügt.



Straßenabwicklung West



Ansicht SÜD

Das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB kann bejaht werden. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Neben der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens weist die Verwaltung darauf hin, dass ein erster Entwurf des Bauvorhabens auf Wunsch des Bauherrn bereits im März 2024 in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats vorgestellt wurde. Damals waren elf Wohneinheiten geplant. Nach Beratung und Diskussion im Gremium, bei der insbesondere die Stellplatzsituation thematisiert wurde, hat der Bauherr die Anzahl der Wohneinheiten in dem nun eingereichten Bauantrag auf sieben reduziert. Damit kann ein Schlüssel von ca. 1,7 Stellplätzen je Wohneinheit vorgewiesen werden. Nach der Vorstellung des Bauvorhabens in der Gemeinderatssitzung hat sich der Bauherr mit den Planungen zur weiteren Beratung an die Baurechtsbehörde gewandt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Umbau und Teilaufstockung einer Gaststätte in ein Wohnhaus sowie Umbau des Wohnhauses auf den Grundstücken Fl.St. 7/2, 7/4 und 8, Lindenstraße 11 und 11/1 in Wüstenhausen wird erteilt.