

Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung des bestehenden 2-Familienhauses

Bauort: Christofstraße 26, Flst. 3492

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	17.09.2024	Beschlussfassung	öffentlich

Bauherrengemeinschaft: Sefa und Bekir Dogan, 71732 Tamm

Die Bauherrengemeinschaft beabsichtigt, das bestehende 2-Familienhaus in der Christofstraße 26 durch Umbau und Erweiterung in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten umzunutzen.

Die Baugesuchsplanung liegt als Anlage bei.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, es gibt lediglich eine Baulinienfestsetzung „Bollbaum und Schimmelfeld“ vom 22.12.1933, ansonsten beurteilt sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Danach 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.

Im Jahr 2022 hatte die Bauherrengemeinschaft geplant, das bestehende Gebäude nebst Garage abzubrechen und ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage zu errichten. Aufgrund der Lage des Grundstücks an präseneter Stelle, ortseinwärts an der L1113, zwischen Turmstraße, Seitenstraße und Christofstraße wurde die Planung im Mobilien Gestaltungsbeirat vorgestellt (Vorlage 090/2022). Der Mobile Gestaltungsbeirat hat zu der vorgestellten Planung eine Stellungnahme abgegeben und die Wiedervorlage für erforderlich gehalten. Eine Wiedervorlage erfolgte nicht.

Die Bauherrengemeinschaft hat nun entschieden, den Abbruch und Neubau nicht weiter zu verfolgen, sondern das bestehende 2-Familienhaus durch Umbau und Erweiterung zu einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten umzunutzen. Das Gebäude bleibt in seiner ursprünglichen Form erhalten und wird im UG und EG durch abgestufte Anbauten Richtung Süden und Westen erweitert. Im Untergeschoss wird eine Wohneinheit untergebracht. Das Erdgeschoss wird durch Anbau und Teilung in zwei Wohneinheiten umgenutzt. Das Obergeschoss bleibt unverändert und erhält zusätzlich eine Terrasse. Das Dachgeschoss wird als Wohnung ausgebaut und mit Dachgauben versehen. In der Vorgartenfläche werden insgesamt 4 PKW-Stellplätze ausgewiesen.

Das Bauvorhaben wurde im Rahmen der Sprechstunde der Kreisbaumeisterin vorgestellt und als genehmigungsfähig bewertet.

Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben unter der Maßgabe zuzustimmen, dass

- die Wangen und Stirnflächen der Dachgauben zu verputzen sind,
- die PKW- und Fahrrad-Stellplätze sowie die Terrasse im UG mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind,
- die nicht als Dachterrasse genutzte Fläche des Anbaus, wie in den Planvorlagen dargestellt, extensiv begrünt wird,
- die Grundstücksfläche, die nicht überbaut wird, gärtnerisch anzulegen ist.

Als Hinweis an den Bauherren wird mit aufgenommen, dass bereits beim Bau des Gebäudes entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden, weil die Stadt keine finanziellen Zuschüsse für spätere Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude gewährt.