

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 15.09.2021

Vorlagen-Nr.: 3/070/2021

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild

Betreff: Umbau und Sanierung eines Altstadthauses Flur-Nr. 398/2, 399

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin plant das denkmalgeschützte Geschäftshaus zu sanieren und um zu nutzen. Das Gebäude wurde bereits bei Umbauarbeiten in den 1970-iger Jahren weitgehend entkernt. Als neue Nutzung ist im nördlichen Teil des Erdgeschoßes eine Physiopraxis geplant, im südlichen Teil des Erdgeschoßes, im Obergeschoß und dem Dachgeschoß werden 3 Wohnungen eingebaut. Dabei gehen die Wohnungen teilweise über zwei Geschosse. So wird eine Dachgeschosswohnung zum Teil auch ins 2. Dachgeschoss erweitert.

Der Brandschutz ist über ein Gutachten nachgewiesen.

Zur Belichtung des Dachgeschosses sind auf der Westseite 1 Doppelgaube und 2 Einzelgauben (Summe der Gaubenbreite = 4,25 m) und auf der Ostseite 4 Einzelgauben (Summe der Einzelgauben = 4,84 m) vorgesehen. Die laut Gestaltungssatzung zulässige Summe der Gaubenbreiten wird auf der Westseite um 10 cm und auf der Ostseite um 59 cm überschritten (Firstlänge = 17 m). Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung von § 8 der Gestaltungssatzung erteilt werden, da sowohl der Abstand zum Ortgang, zum First und die max. zulässige Breite der Gauben eingehalten werden, die Überschreitung gering ist und entsprechende Befreiungen bei vergleichbaren Bauvorhaben bereits erteilt wurden.

Im Gartenbereich an der Nordostseite ist ein eingeschossige Anbau (6 m x 4m) geplant. Dieser Anbau bleibt in der Höhe unter der angrenzenden Mauer des Nachbaranwesens zurück. Der nicht einsehbare Anbau soll mit einem begrünten Flachdach ausgebildet werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege beim Verfahren beteiligt, zum Zeit der Erstellung der Sitzungsvorlage lag die Stellungnahme noch nicht vor.

Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht erforderlich, da die Anzahl der genehmigten fiktiven Stellplätze der Vorgängernutzung größer ist als der Bedarf der geplanten Nutzung an Stellplätzen.

Anlagen: Lageplan, Planzeichnungen

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Der Befreiung von der Gestaltungssatzung wird zugestimmt.
