



Bürgerinformation

zur 47. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 18.04.2024

zu Drucksachen Nr.: 1043/2024

Erweiterung einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss, Ostendstraße 17, Fl.-Nr. 735/11 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das bestehende 2-Familienhaus Ostendstraße 17 soll nun durch Ausweisung einer 3. eigenständigen Wohnung im Dachgeschoss neu aufgeteilt werden. Der Bauherr bezeichnet dies als Nutzungsänderung; de facto ist es aber keine Nutzungsänderung, da die Wohnnutzung beibehalten wird. Einzige bauliche Änderung ist lediglich die Vergrößerung der Gauben im Dachgeschoss, sodass auf Grund der größeren Wohnfläche ein 3. Vollgeschoss entsteht.

Die Wohnung im Dachgeschoss war bisher der Wohnung im 1. Obergeschoss zugeordnet. Nunmehr sollen 3 separate Wohnungen entstehen.

Die notwendigen 2 Stellplätze für die neue Dachgeschosswohnung sollen im Vorgartenbereich, nach Vorbild des Nachbargrundstücks, errichtet werden.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16c „Im Heimgarten“ und ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Überprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan für das Baufenster eine Geschossigkeit von max. 2 Vollgeschossen vorsieht. Daher ist für den Ausbau der Dachgeschossebene als 3. Vollgeschoss eine Befreiung notwendig.

Die Befreiung kann erteilt werden, da seitens der Verwaltung keine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange gesehen wird. Die bereits bestehende Wohnung soll lediglich über die Dachgaube vergrößert werden. Auswirkungen auf die bestehenden Wohnverhältnisse bzw. eine Beeinträchtigung dieser können nicht gesehen werden.

In diesem Zusammenhang sind 2 Stellplätze zusätzlich auf dem Grundstück nachzuweisen. Da die beiden Stellplätze im Vorgartenbereich nachgewiesen werden sollen, ist sowohl eine Befreiung vom Bebauungsplan als auch von der Stellplatzsatzung notwendig.

Die Befreiung vom Bebauungsplan als auch von der Stellplatzsatzung kann erfolgen, da bereits auf dem Nachbargrundstück Ostendstraße 15, 2 entsprechende Stellplätze im Vorgartenbereich befreit wurden.

Insoweit können auch die nunmehr beantragten offenen Stellplätze vom Bebauungsplan als auch von der Stellplatzsatzung befreit werden.

Insgesamt kann das Einvernehmen hergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Erweiterung einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss gemäß den eingereichten Unterlagen vom 12.03.2024 wird hergestellt.

Den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 zur Überschreitung der festgesetzten Geschoszahl sowie zur Überschreitung der Baugrenze und zur Situierung der beiden Stellplätze im Vorgartenbereich sowie der 2. Zufahrt dazu, wird zugestimmt.