

Sitzungsvorlage Nr. 0305/2024

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	06.05.2024	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	07.05.2024	öffentlich

Umbau Wohn- und Geschäftshaus, Heilbronner Straße 16, in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

Über den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses in der Heilbronner Straße 16 wird beraten und entschieden.

Sachverhalt

Beantragt wird der Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Heilbronner Straße 16, Flst. Nrn. 37, 37/1, 37/2, 38 und 38/1, in Schlechtbach.

Auf der Ostseite des Gebäudes soll erdgeschossig ein 14,57 m² großes unbeheiztes Lager zur Unterbringung von Gartenmöbeln errichtet werden, welches zugleich als Konstruktion/ Unterbau für die darüber liegenden Balkone (14,05 m² im OG für Whg. 3 / 14,05 m² im DG für Whg. 6) dient.

Auf dem bestehenden Flachdach auf der Südseite, soll weiter eine 16,83 m² große Terrasse gebaut werden.

Im bestehenden Gebäude befinden sich aktuell in den Obergeschossen ein Veranstaltungssaal, die Sozialräume der Gaststätte und 4 Fremdenzimmer. Hier sollen insgesamt 5 neue Wohnungen entstehen. Hierfür ist eine Nutzungsänderung erforderlich. Die neuen Wohnun-

gen sollen über ein offenes Treppenhaus auf der Nordseite des Gebäudes erschlossen werden.

Um eine optimale Flächenausnutzung für den neuen Wohnraum zu erreichen, wird nordwestlich eine Schleppgaube eingebaut.

Für die Wohnungen sind 3 Stellplätze südlich (Zufahrt ab Pappelweg) vorgesehen.

Das Grundstück Heilbronner Straße 16 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung Ortsmitte Schlechtbach“ aus dem Jahr 1978. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster festgelegt.

Im vorliegenden Bauantrag werden folgende Abweichungen beantragt:

- Überschreitung der max. zulässigen Geschossflächenzahl
- Abweichung von der Stellplatzsatzung
- Vereinigungsbaulast für die Flst. Nrn. 37, 37/1, 37/2, 38 und 38/1 (aufgrund der komplizierten Grundstücksaufteilung und Eigentumsverhältnisse)

Außerdem liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen die in § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Dies sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§29 BauGB).

Nach der Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Grundstück im Gefahrenbereich „HQ extrem“ Für Bauvorhaben im Risikogebieten ist keine gesonderte wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Die untere Wasserbehörde wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die max. zulässige Geschossflächenzahl wird um 7%, d.h. um 48,0 m² überschritten. Die Überschreitung wird vom Antragsteller dadurch begründet, damit die Nutzungsmöglichkeit der Bestandsimmobilie ausgeschöpft werden kann.

Von den nach der Stellplatzverordnung erforderlichen 8 Stellplätzen, kann der Antragsteller nur 3 auf seinem Grundstück vorweisen.

Er begründet seinen Antrag auf Abweichung wie folgt:

- Außerhalb üblicher Öffnungs- und Arbeitszeiten sind öffentliche Parkplätze im Bereich ev. Pfarramt und KiGa sowie Grundschule vorhanden.
- Außerhalb Markt- & Veranstaltungszeiten sind ausreichend Parkplätze am Bürgerhaus Schlechtbach vorhanden.
- Zentrale Wohnmöglichkeit mit öffentlicher Anbindung für Personen ohne Pkw.

In Bezug auf das Sanierungsgebiet sind keine Gründe erkennbar, dass das beantragte Bauvorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Überschreitung der max. zulässigen Geschossflächenzahl zugestimmt werden. Es wird jedoch empfohlen, insbesondere die Parkplatzsituation betreffend, die Nutzung von öffentlichen Parkplätzen im Sinne der Gleichbehandlung im Vergleich zu anderen Bauanträgen zu prüfen.

Die Thematik muss in den Gremien Ortschaftsrat und Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt diskutiert und entschieden werden.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan_500

Anlage 1.1, Abstandsflächenplan_500

Anlage 2, Ansicht_Nord_100

Anlage 3, Ansicht_Ost_100

Anlage 4, Ansicht_Sued_100

Anlage 5, Ansicht_West_100

Anlage 6, Schnitt_100