

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/105/2010

Errichtung von 2 Dachgauben, Nutzungsänderung von 2 Wohnungen in 6 Hotel-Einzelzimmer und Errichtung eines Frühstücksraumes im Innenhof; Henkestraße 2, 4, Fl.-Nr. 1049/5; Az.: 2010-788-VV

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	12.10.2010	Ö	Beschluss	vertagt
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	09.11.2010	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

Beteiligte Dienststellen

Erlanger Stadtwerke AG; 63-2/5 – Grundstücksentwässerung; 611 - Stadtplanung

I. Antrag

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet. Hiervon ausgenommen ist die Nutzungsänderung im Vordergebäude.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 317

Gebietscharakter: WB (Besonderes Wohngebiet)

Widerspruch zum In dem südlichen Hofgebäude ist nur Wohnnutzung zulässig.

Bebauungsplan: Überbauung der festgesetzten privaten Grünfläche mit dem Frühstücksraum.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Nach einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass in den beiden im Süden gelegenen grenzständigen Wohngebäuden nicht genehmigte Umbaumaßnahmen zu einer Umnutzung zu Hotelzimmern stattfinden.

Nach Aufforderung wurde daraufhin ein Antrag auf Baugenehmigung für die Umnutzung von 2 Wohnungen zu 6 Hotelzimmern in den beiden Rückgebäuden gestellt. Im Laufe des Verfahrens wurde der Antrag dahingehend erweitert, einen Frühstücksraum im Innenhof zu errichten sowie 2 Wohnungen im 1.Obergeschoss des Vorderhauses an der Henkestraße zu Hotelzimmern umzunutzen.

Laut Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 317 sind in den beiden Hinterhäusern nur Wohnungen zulässig. Eine Befreiung für eine Hotelnutzung wird nicht befürwortet, da die Sicherung innerstädtischer Wohnungen ein erklärtes Ziel des Bebauungsplans war und weiterhin ist. Es handelt sich hier um eine ruhige Wohnlage, die in so zentraler Lage sehr selten anzufinden ist.

Der Bauherr hat damit argumentiert, durch den Ausbau des Dachgeschosses zwei neue Wohnungen zu schaffen, welche die wegfallenden Wohnungen ausgleichen. Die Schaffung von 2 neuen Wohnungen im Dachgeschoss ist jedoch kein Ersatz für die Umnutzung der vorhandenen Wohnungen, da im Dachgeschoss ohnehin nur Wohnungen zulässig sind. Durch die beantragte Umnutzung hingegen ginge dauerhaft Wohnraum verloren. Darüber hinaus erzeugt der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlichen Stellplatzbedarf. Aus planungsrechtlichen Gründen wird eine Ablösung von Stellplätzen für die Hotelnutzung im Hinterhof bei gleichzeitigem Dachgeschossausbau nicht befürwortet.

Für den Frühstücksraum im Innenhof besteht kein Baurecht, weil in dem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt ist. Brandschutzabstände sowie das Abstandsflächenrecht werden nicht eingehalten. Eine Abweichung kann hier nicht erteilt werden. Nachbarzustimmungen liegen nur teilweise vor.

Eine Umnutzung des 1.Obergeschosses des Haupthauses ist laut Bebauungsplan möglich. Eine Stellplatzmehrung ergibt sich dadurch nicht.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 317 werden aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen abgelehnt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: ja.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 09.11.2010

Protokollvermerk:

Zu diesem Tagesordnungspunkt berichtet die Verwaltung, wie auch bereits im Sachbericht der Beschlussvorlage erläutert wird, dass für den Frühstücksraum im Innenhof keine Abweichung von den Abstandsflächen- und Brandschutzvorschriften erteilt werden kann.

Herr Stadtrat Thaler spricht sich dafür aus, daher lediglich die Errichtung der beiden Dachgauben und die Nutzungsänderung von zwei Wohnungen in 6 Hotel-Einzelzimmer zur Abstimmung zu stellen. Die Wohnungen im Dachgeschoss sollen als Ausgleich geschaffen werden.

Hiermit besteht Einverständnis; diese beiden Teilvorhaben werden einstimmig mit 11:0 Stimmen befürwortet.

gez. I. V. Thaler
Vorsitzender

gez. Bruse
Berichterstatter

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang