

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/173/2011

**Umbau in eine Beherbergungstätte mit 14 Betten, Erweiterung der Wohnungen 3. Ober- ins Dachgeschoss;
Henkestraße 2; Fl.-Nr. 1049/5;
Az.: 2011-1015-BA**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.09.2011	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

613 - Verkehrsplanung, 31/ImSch - Immissionsschutz, 66 - Tiefbauamt, 611 - Stadtplanung

I. Antrag

Die Genehmigung zum Umbau des 1. Obergeschosses in ein Hotel wird versagt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 317

Gebietscharakter: WB (Besonderes Wohngebiet)

Widerspruch zum Hotelbetrieb ist lt. Bebauungsplan nur im Erdgeschoss zulässig, die Geschoss-Bebauungsplan: flächenzahl beträgt ca. 2,14 statt 1,6, ein Nebengebäude für Fahrräder/Müll/Geräte soll außerhalb der Baugrenzen aufgestellt werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Für das Innenhofgebäude wurde die Umnutzung in ein Hotel bereits Ende des Jahres 2010 im Bauausschuss behandelt. Nun ist geplant, das Erd- und 1. Obergeschoss des Vorderhauses ebenfalls in ein Hotel umzubauen. Die Wohnungen im 3. Obergeschoss sollen um Räume im Dachgeschoss erweitert werden. An der Südseite sollen Balkone zur Wohnraumverbesserung und als Fluchtbalkone angebaut werden.

Die Umnutzung der Wohnungen im 1. OG wird nicht befürwortet, da der Bebauungsplan hier eindeutig die Wohnnutzung vorsieht mit dem Ziel, vorhandenen Wohnraum in der Innenstadt zu erhalten. Auch wenn Bedenken zur verkehrlichen Erschließung bestehen, reichen diese nicht für ein gesamtes Ablehnen des Vorhabens aus. Für die Umnutzung sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich. Unabhängig davon werden Stellplätze für die Besucher in der gegenüberliegenden Tiefgarage Henkestraße angemietet. Die Abweichung von der Geschossflächenzahl kann befürwortet werden, da das vorhandene Gebäudevolumen nicht vergrößert wird. Das Nebengebäude kann mit Befreiung nach § 31 BauGB zugelassen werden.

Die geplanten Balkone sind aufgrund ihrer Gesamtbreite nicht mehr als untergeordnet anzusehen und halten die seitliche Abstandsfläche nicht ein. Da am Nachbargrundstück ein ebenfalls die seitliche Abstandsfläche nicht einhaltender Balkon existiert, bestehen keine Bedenken, die erforderliche Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO zuzulassen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Zustimmung liegt teilweise vor.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang