



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0141)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	09.10.2023

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Nutzungsänderung eines Ein- in ein Zweifamilienhaus; Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnraum und Errichtung eines Anbaus als Abstellraum
Baugrundstück: Promenadeweg 16, Flst.Nr. 2503

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB zu **Punkt 1** (Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus) **erteilt**.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB zu **Punkt 2** (Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnraum) **erteilt**.
3. Das gemeinde Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB zu **Punkt 3** (Errichtung eines Anbaus als Abstellraum) **nicht erteilt**.

Sachverhalt:

Bauherren: Kaiser Ricarda und Jens, Mannheim

Die Bauherren beantragen in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

1. die **Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses** (1 Vollgeschoss, Flachdach) **in ein Zweifamilienhaus** (Nutzung des Kellergeschosses als Wohneinheit),
2. die **Nutzungsänderung einer Garage** (von zwei Garagen) **zu Wohnraum** im Kellergeschoss
3. und die **Errichtung eines Anbaus als Abstellraum im Erdgeschoss** (an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 2502, Promenadeweg 14)

auf dem Grundstück Promenadeweg 16, Flst.Nr. 2503.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Gartenstraße“ vom 26.04.1960. Dieser ist ein einfacher B-Plan nach § 30 BauGB und nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Bauantrag umfasst im Detail folgende Veränderungen:

Zu Punkt 1: In der Baugenehmigung vom 22.02.1961 waren die Kellerräume teilweise als Nutzräume und 2 Zimmer als Hauptnutzung vorgesehen. Mit dem Antrag auf Nutzungsänderung beabsichtigen die neuen Wohnungseigentümer eine neue Wohneinheit im KG (4-Zimmer-Wohnung) herzustellen. Somit wird das Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus.

Zu Punkt 2: Für eine von zwei sich im Untergeschoss (KG) befindende Garage wird die Umnutzung in einen Gastraum (Wohnraum) beantragt. Somit fällt eine Garage auf dem Grundstück weg, es werden aber insgesamt 3 Kfz-Stellplätze (1 Garage, 1 Stellplatz in der Garagenabfahrt vor der Garage und 1 Stellplatz daneben) vorgehalten, was zu begrüßen ist.

Zu Punkt 3: Die Errichtung eines Anbaus als Abstellraum im Erdgeschoss an der unmittelbaren Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 2502, Promenadenweg 14 ist ein weiterer Punkt in dem Bauantrag.

Die Planverfasserin und die Bauherren argumentieren in ihrer Begründung wie folgt: „Nach § 6 Abs. 2 LBO sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen baulicher Anlagen zulässig. Bezüglich des geplanten Abstellraumes, reiche ich Ihnen eine Fotodokumentation der vorhandenen Grenzbebauungen der Nachbargebäude ein. Der geplante Abstellraum ist kein Aufenthaltsraum.“

Bei der Dokumentation handelt es sich jeweils um Nebengebäude (Garagen) und somit um eine Nebennutzung, die an den Grundstücksgrenzen grundsätzlich zulässig ist.

Die Gemeindeverwaltung sieht den Abstellraum aber als einen Teil der Wohnung und eine Hauptnutzung. Bereits in Gesprächen mit der Planverfasserin hat die Gemeindeverwaltung diesen Standpunkt bereits mitgeteilt und eine ablehnende Haltung signalisiert. Die Bauherren haben die Planung überdacht und bitten unter Beibehaltung des Anbaus des Abstellraums um eine Entscheidung über den Antrag. Die Gemeindeverwaltung hingegen kommt von ihrer Haltung nicht ab und schlägt die Ablehnung des Anbaus an der unmittelbaren Grundstücksgrenze vor, der auch einen Präzedenzfall darstellen könnte.

Die Punkte 1. und 2. des Bauvorhabens können nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss