



## Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III	2024/037	06.02.2024

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	20.02.2024	Entscheidung	öffentlich

**Bauantrag für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 27/29**  
**- Beschluss über eine Befreiung und eine Abweichung**  
**- Beschluss über die Erteilung des Einvernehmens**

### Beschlussvorschlag:

#### Beschluss über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsmitte I“ festgesetzten Baugrenze durch die geplanten östlichen Balkonanlagen wird die Zustimmung erteilt.

#### Beschluss über eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Einer Abweichung von § 7 der Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ortsmitte I“ hinsichtlich der Ausrichtung der Balkone zur öffentlichen Verkehrsfläche wird zugestimmt.

#### Erteilung des Einvernehmens

Das Einvernehmen gem. § 36 (1) i. V. m. § 30 BauGB wird erteilt.

---

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine

---

**Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja  nein

---

**Sachdarstellung:**

Der Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 27 und 29 beantragt die Nutzungsänderung einer Zahnarztpraxis in 2 Wohnungen, den Umbau einer Wohnung in 2 Wohneinheiten und die Errichtung von 2 zur Straße „Großer Kamp“ ausgerichteten Balkonanlagen. Die Lage des Grundstücks ist dem beigefügten Flurkartenauszug zu entnehmen (Anlage 01)

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ortsmitte I“. Die vorgesehenen, zur Straße „Großer Kamp“ ausgerichteten beiden Balkonanlagen (s. Anlage 02 – Ansichtszeichnungen) liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und widersprechen § 7 der Gestaltungssatzung. Nach der Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1991 sind im Bereich der an den öffentlichen Straßen-raum direkt angrenzenden Gebäudeseiten Balkone (dreiseitig frei) unzulässig.

Die vorgesehenen Balkone halten den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein und grenzen damit räumlich nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an. Aufgrund des verbleibenden Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche des Großen Kamps und der zur Gebäudefassade untergeordneten Größe (1,85 m x 4,00 m) der Balkone entstehen aus Sicht der Verwaltung keine negativen optischen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone und einer Abweichung von der Gestaltungssatzung zuzustimmen. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben ist zu erteilen.

---

Karl Piochowiak  
Bürgermeister

Moritz Hillebrand  
Fachbereichsleitung

Josef Göcke  
Sachbearbeitung

---

Anlage/n

Vorlage 2024/037, Anlage 01 - Flurkartenauszug

Vorlage 2024/037, Anlage 02 - Gebäudeansichten