

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Elmar Sauter	Az:	632.6
Vorlagen Nr.:	BAU/055/2020	Vorlage erstellt am:	03.12.2020
Gremium:	Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt	Sitzung am:	14.12.2020
		Status:	öffentlich

TOP 1

Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung von Gästezimmern und Umnutzung auf den Grundstücken, Flst.Nr. 196 und 4052 sowie Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück, Flst.Nr. 4053, Hauptstraße im elektronischen Umlaufverfahren

Anlage:

Lagepläne
Grundrisse
Schnitte
Ansichten

Sachstand:

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs um 5 neue Gästezimmer und die Umnutzung der ehemaligen Metzgereiräume im Erdgeschoss zu einer Golf-Lounge, sowie einer Wohnhauserweiterung mit einer Wohnung über zwei Geschosse und einer Doppelgarage auf den Grundstücken, Flst.Nr. 196, 4052, 197 und 4053 in der Hauptstraße.

Begründet wird der Bedarf zum einen mit einer bausubstanzbedingten Sanierung von bestehenden Gästezimmern sowie mit der bevorstehenden Übergabe des Betriebes an die nächste Generation und den damit verbundenen erforderlichen räumlichen Trennungen.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und bewertet sich somit nach §34 BauGB. Dieser besagt, dass sich ein Bauvorhaben nach Art, Maß und baulicher Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Das Bauvorhaben war bereits Gegenstand der Sitzung vom 26.06.2017, 13.11.2017 und 06.07.2020. Am 06.07.2020 wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die Sanierung und Erweiterung des Hotelbetriebs sowie die Errichtung einer Wohnung mit Garage auf dem Grundstück, Flst. Nr. 196, 4052, 197 und 4053, wie in der als Anlage beige-fügten Planung dargestellt (in zweigeschossiger Bauweise), zu erteilen.

Geplant ist, den vorhandenen in zweiter Reihe stehenden Baukörper (ehem. Metzgereibetrieb) aufzunehmen und in Richtung Norden zu verlängern. Der Baukörper wird im Bestand der

Gebäudekubatur aufgenommen, in Richtung Norden verlängert und in dem Bereich, in welchem die neue Wohneinheit errichtet wird, in Richtung Nordwesten verbreitert. Durch diese Verbreiterung wird natürlich die bestehende fiktive Baugrenze um ca. 2,50 bis 3,00 m überschritten. Seitens der Verwaltung sieht man das weniger kritisch, solange durch die Bautiefe faktisch keine dritte Baureihe eröffnet wird.

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNPL, vorbereitender und unverbindlicher Bauleitplan weist auf dem überwiegenden Teil des Grundstücks Nr. 4053 eine Grünfläche (§5Abs.2Nr.5 BauGB) aus, welche nicht ohne weiteres bebaut werden kann. Da der FNPL nicht parzellenscharf ist, können wir derzeit nicht mit Gewissheit sagen, ob diese Grünfläche durch das Bauvorhaben tangiert ist. Dies wird sich erst im Verlauf des Verfahrens zeigen.

Die bestehende Bebauung weist eine Länge von ca. 60,50 m auf. Diese tritt bis dato städtebaulich nicht so in Erscheinung, da dieser Baukörper durch den Gaststättentrakt in Richtung Osten und durch den Querbau in Richtung Westen unterbrochen wird.

Durch die Verlängerung des Baukörpers um ca. 24,00 m in Richtung Norden, entsteht eine Gebäudelänge von über 85,5 m was natürlich in der umgebenden Bebauung so nicht vorzufinden ist. Nach Auffassung der Verwaltung ist diese Erweiterung vertretbar, solange die Erweiterung nicht über eine zweigeschossige Bebauung hinausgeht.

Seitens der Verwaltung steht man dem Bauvorhaben insgesamt positiv gegenüber, um dem Hotel- und Gaststättenbetrieb die erforderliche Zukunftsperspektive zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht schlagen wir daher vor, das gemeindliche Einvernehmen für die Erweiterung des Hotelbetriebs sowie die Errichtung einer Wohnung auf den Grundstücken, Flst.Nr. 196, 4052, 197 und 4053, wie in der Planung dargestellt, mit einer zweigeschossigen Bebauung sowie den dargestellten Außenmaßen zu erteilen.

Sollte es von Seiten der Baurechtsbehörde Bedenken betreff der bestehenden, im hinteren Grundstücksbereich befindlichen Grünfläche geben, so sollte diese, im Rahmen des derzeit in der Änderung befindlichen Flächennutzungsplanverfahrens, bereinigt werden.

Das Bauvorhaben ist in zwei Bauanträgen eingereicht worden, einer für den Hotelbetrieb dieser umfasst die Sanierung der Gästezimmer, sowie die Umnutzung der ehemaligen Metzgerei und in einem zweiten Bauantrag die Erstellung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit einer Wohneinheit für die private Nutzung. Seitens der Verwaltung sieht man die Baumaßnahme im gesamten und schlägt vor, für beide Bauanträge das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Tagesordnungspunkt erfolgt im elektronischen Umlaufverfahren. Sofern Fragen zum Tagesordnungspunkt bestehen, setzen Sie sich bitte telefonisch mit dem Bauamt unter der Rufnummer 07229 304421, in Verbindung.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die Sanierung und Erweiterung des Hotelbetriebs und die Umnutzung des Metzgereibetriebes, sowie die Errichtung einer Wohnung mit Garage auf den Grundstücken, Flst. Nr. 196, 4052, 197 und 4053, wie in der als Anlage beigefügten Planung dargestellt (in zweigeschossiger Bauweise) zu erteilen.

Gemäß § 37 Abs. 1 GemO gilt der Antrag als beschlossen, wenn kein Gemeinderat bis zum 14.12.2020, 18.00 Uhr widerspricht.

