

**Sitzungsvorlage**

Sachbearbeiter:	Marco Eberle	Az:	632.6
Vorlagen Nr.:	BAU/030/2023	Vorlage erstellt am:	14.06.2023
<b>Gremium:</b>	<b>Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>26.06.2023</b>
		<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>

**TOP 3**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Gastronomie zu Wohnraum im EG, Ausbau Dachgeschoss, Errichtung von Dachgauben und Balkonen auf dem Grundstück, Flst.Nr. 181/11, Hauptstraße**

**Anlagen:**

1. Lageplan Hauptstraße
  - 2.1. Grundriss EG Hauptstraße
  - 2.2. Grundriss OG Hauptstraße
  - 2.3. Grundriss II. OG Hauptstraße
  - 2.4. Grundriss III. OG Hauptstraße
  - 3.1. Schnitt 1 Hauptstraße
  - 3.2. Schnitt 2 Hauptstraße
  - 4.1. Ansicht Nord Hauptstraße
  - 4.2. Ansicht Ost Hauptstraße
  - 4.3. Ansicht Süd Hauptstraße
  - 4.4. Ansicht West Hauptstraße
- BAU006/2023 3ö

**Sachverhalt:**

Der Eigentümer des im Betreff genannten Grundstücks plant den Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung von Dachgauben und Balkonen und eine Nutzungsänderung von Gastronomie zu Wohnraum auf dem Grundstück, Flst.Nr. 181/11, Hauptstraße. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und bewertet sich somit nach § 34 BauBG. Dieser besagt u.a., dass sich ein Bauvorhaben nach Art, Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Die vorliegende Planung sieht einen Umbau des bestehenden Erd- und Obergeschosses, den Ausbau des bestehenden Dachgeschosses sowie den Anbau von Balkonen vor. Einzelheiten sind aus den beigefügten Plänen ersichtlich.

Seitens der Verwaltung steht man dem Vorhaben kritisch gegenüber, da die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen für die geplanten Wohneinheiten und Gästezimmer sowie für den bestehenden Gastronomiebetrieb nachgewiesen werden muss. Ein Nachweis von Stellplätzen auf Verkehrsflächen, welche als Gehweg der Öffentlichkeit gewidmet sind, ist aus Sicht der Verwaltung hierbei nicht umsetzbar.

Des Weiteren sind Belange des denkmalgeschützten Gebäudes zu berücksichtigen, deren Prüfung jedoch in der Zuständigkeit des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rastatt liegen.

Die Verwaltung schlägt dem Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt vor, das gemeindliche Einvernehmen für den Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung von Dachgauben und Balkonen, und die Nutzungsänderung von Gastronomie zu Wohnraum auf dem Grundstück Flurst.181/11, Hauptstraße zu erteilen. Für das Vorhaben muss die erforderliche Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für den Ausbau des Dachgeschosses, Errichtung von Dachgauben und Balkonen, Nutzungsänderung von Gastronomie zu Wohnraum auf dem Grundstück, Flst.Nr. 181/11, Hauptstraße zu erteilen. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für die geplanten Wohneinheiten und Gästezimmer bzw. für den bestehenden Gastronomiebetrieb ist nachzuweisen.

<b>Beratungsergebnis:</b>						
<b>einstimmig</b>	<b>mit Stimmenmehrheit</b>	<b>Anzahl JA</b>	<b>Anzahl NEIN</b>	<b>Anzahl Enthaltungen</b>	<b>laut Beschlussvorschlag</b>	<b>Abweichender Beschlussvorschlag</b>