

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0047/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 24.03.2025

Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten im Kreuzeckweg 1, Fl.Nr. 1855/137

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
08.04.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten im Kreuzeckweg 1, Fl.Nr. 1855/137.

Geplant ist, die im Erdgeschoss befindliche Garage in Wohnraum und Fahrradstellplätze umzuwandeln, damit im Erdgeschoss eine abgeschlossene Wohneinheit entstehen kann. Im OG und DG soll eine zweite Wohneinheit im Gebäude entstehen. Das Dachgeschoss bleibt dabei unverändert in seinem bisherigen Ausbauzustand mit Speicherräumen und Studionutzung. Im Obergeschoss soll an die Ostseite noch ein untergeordneter Balkon (3,6 m x 1,5 m) errichtet werden. Der wegfallende KFZ-Stellplatz in der Garage soll nach außen verlagert werden. Zudem soll für die zusätzliche Wohneinheit ein weiterer Stellplatz an der Westgrenze errichtet werden. Der zweite Stellplatz für diese Wohneinheit soll abgelöst werden. Die Fahrradstellplätze sollen in der umgebauten Garage nachgewiesen werden. Da hier eine Bemaßung fehlt, kann die Anzahl der Fahrradstellplätze nicht ermittelt werden. Die Grundfläche verändert sich aufgrund der Anwendung der BauNVO 1977 nicht. Die Geschossfläche vergrößert sich um die Fläche der innenliegenden Garage, welche im Bestand nicht zur Geschossfläche hinzugerechnet werden musste von 273,59 m² auf 291,06 m².

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Am Riemerfeld Nr. 3“ mit der dazugehörigen Änderung. Es wird eine Baugrenze und eine Geschossfläche von 215 m² (inkl. Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen und den dazugehörigen Treppenträumen), sowie eine Mindestanzahl von zwei Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Zudem dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone und Wintergärten je Fassadenseite eine maximale Länge von einem Drittel der Fassade einnehmen.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Geschossfläche um zusätzlich 17,47 m², wegen der Überschreitung der Baugrenze durch die 2 neuen KFZ-Stellplätze, wegen der Unterschreitung der Mindestanzahl von Stellplätzen und wegen der Überschreitung der Gesamtlänge von untergeordneten Anlagen durch die Errichtung des Balkons benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung wegen der Geschossflächenüberschreitung von 215 m² auf 291,06 m² zugestimmt werden, da sich bereits im Bestand durch die Anrechnung des teilweisen ausgebauten Dachgeschosses eine Überschreitung ergab und sich diese durch den Umbau der Garage geringfügig erhöht. Ohne die Anrechnung der Aufenthaltsräume im DG würde sich eine Überschreitung von lediglich 4,58 m² ergeben. Das

Gebäude wird durch den Umbau auch nicht größer weshalb sich keine städtebauliche Relevanz durch den Umbau ergibt.

Der Befreiung wegen der Errichtung der beiden Stellplätze außerhalb des Bauraums kann zugestimmt werden, da diese grundsätzlich verfahrensfrei sind im Gebiet des Öfteren Befreiungen wegen solcher Bauraumüberschreitungen erteilt wurden (bspw. Watzmannring 19).

Der Unterschreitung der Mindestanzahl von zwei Stellplätze je Wohneinheit kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da der fehlende Stellplatz abgelöst werden soll und damit der Stellplatznachweis erfüllt ist. Zudem ist noch ein Stellplatz für die zusätzliche Wohneinheit vorgesehen. Der Nachweis eines zusätzlichen Stellplatzes würde auch eine ungewollte Härte bedeuten, da die angelegten Freiflächen (Gemüsebeet, Staudenbeet) durch den 4. Stellplatz sehr beeinträchtigt werden würden.

Der Überschreitung der Maximallänge von untergeordneten Bauteilen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da beide Anlagen für sich genommen untergeordnet wären und sich durch die einheitliche Tiefe von 1,5 m auf der Fassadenseite ein einheitliches Bild ergibt. Zudem wurden auch hier in der Vergangenheit mehrfach Befreiungen von der genannten Festsetzung erteilt (bspw. Watzmannring 28).

Die Verwaltung weist darauf hin, dass im genehmigten Freiflächenplan 4 zu pflanzende Bäume eingetragen wurden, welche im eingereichten Freiflächenplan fehlen. Die damals zu pflanzenden Bäume sind nachzuweisen. Auch wurde ursprünglich die Ablöse von 2 KFZ-Stellplätzen beantragt. Aufgrund der zu erwartenden Kosten hat sich der Bauherr inzwischen für den faktischen Nachweis eines Stellplatzes und die Ablöse des zweiten Stellplatzes entschieden. Der Plan wird noch angepasst, weshalb im angehängten Plan ein offener Stellplatz von der Verwaltung eingetragen wurde.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Die fehlenden Bäume sollten eingezeichnet und die Bemaßung der Fahrradstellplätze ergänzt werden.

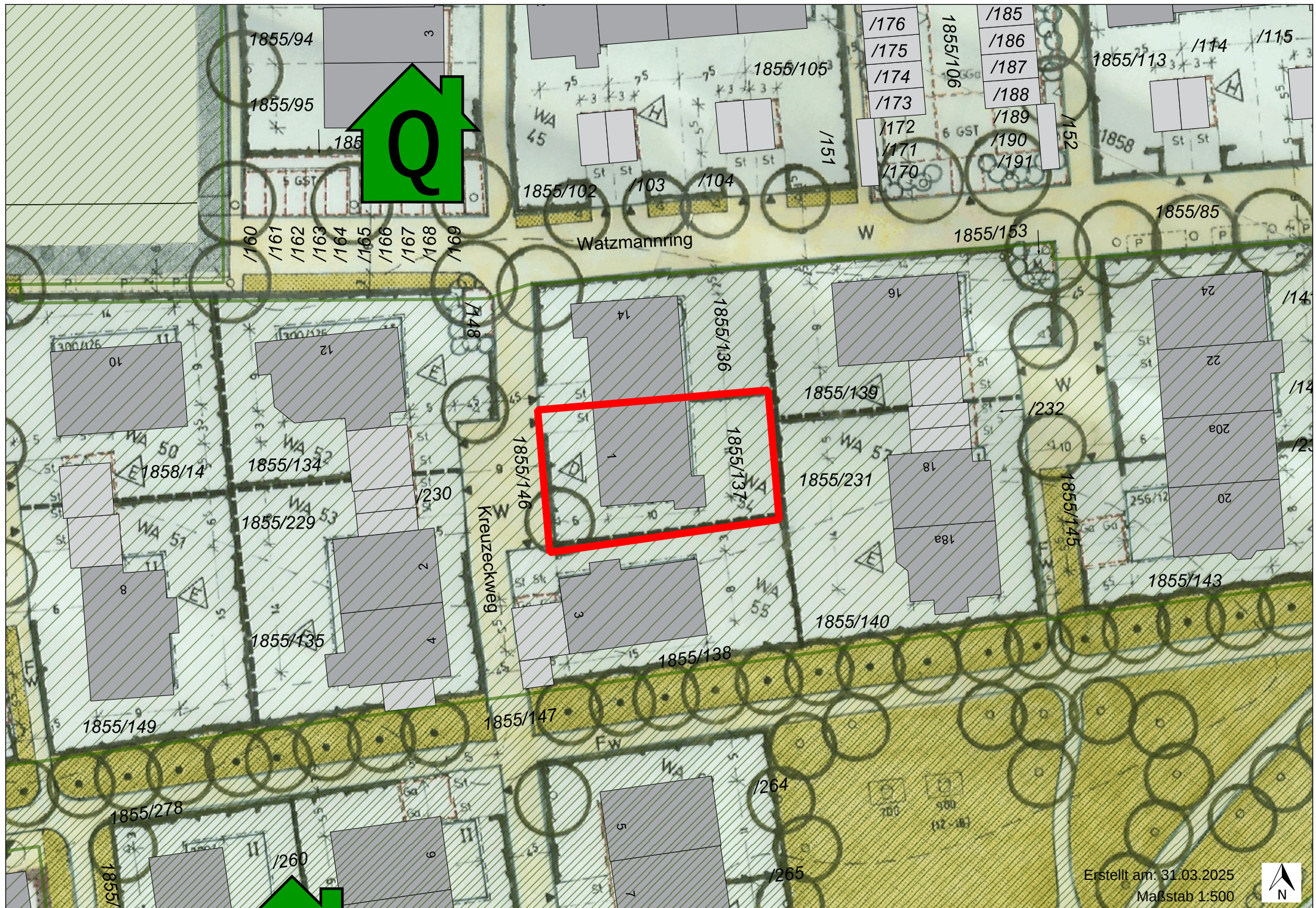
II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten im Kreuzeckweg 1, Fl.Nr. 1855/137 mit den Befreiungen wegen der Überschreitung der Geschossfläche, wegen der Überschreitung der Baugrenze durch die KFZ-Stellplätze, wegen der Unterschreitung der Mindestanzahl von KFZ-Stellplätzen je Wohneinheit und wegen der Überschreitung der Gesamtlänge von untergeordneten Anlagen durch die Errichtung des Balkons wird erteilt. Die fehlenden Bäume und die Bemaßung der Fahrradstellplätze sind nachzureichen, der fehlende KFZ-Stellplatz ist abzulösen.

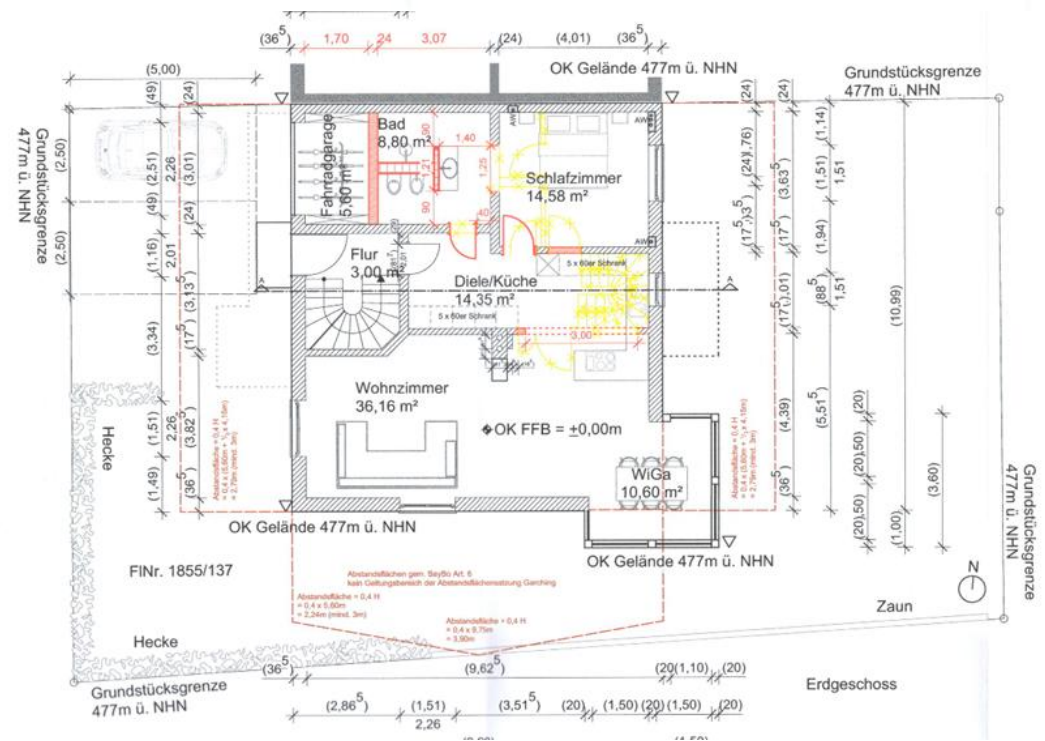
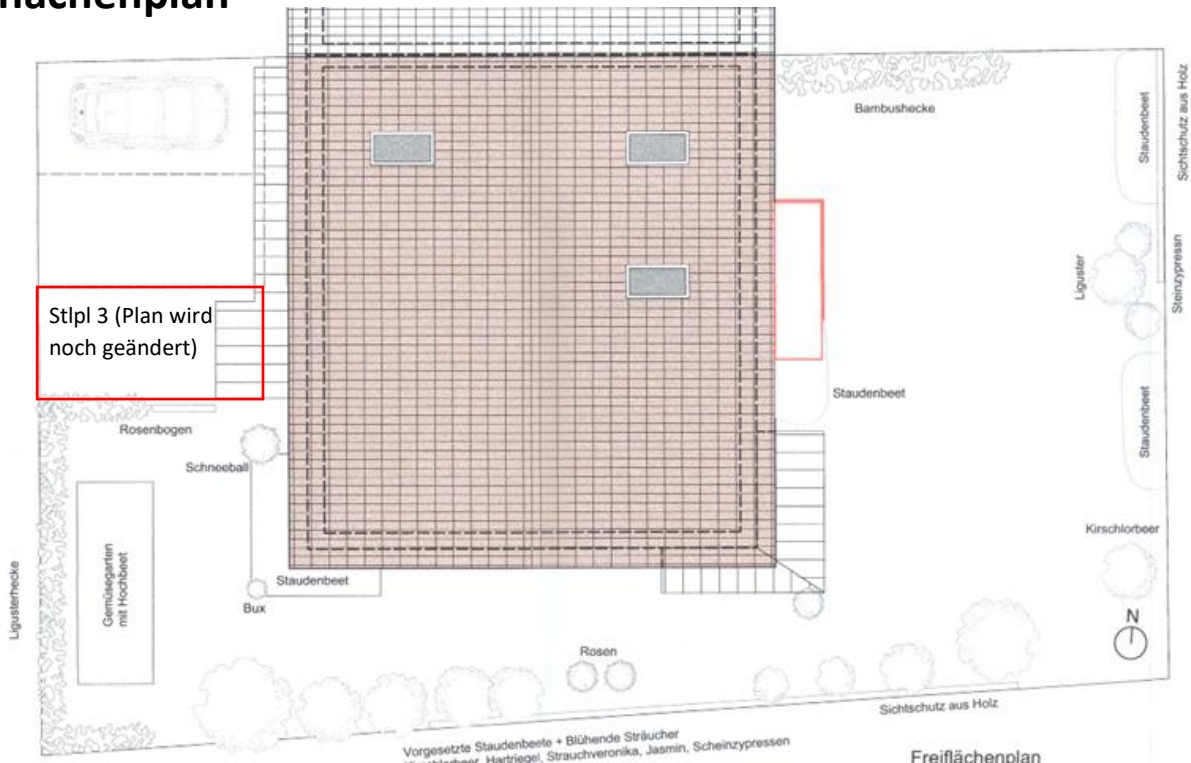
Anlage/n:

- 1 - Lageplan
- 2 - Bplan
- 3 - Freiflächenplan, Grundriss_EG
- 4 - Ansichten, Schnitt

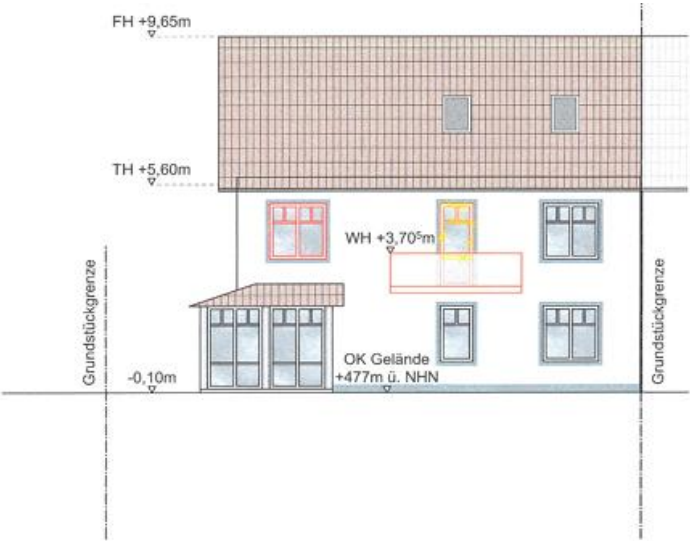




Grundriss EG, Freiflächenplan



Ansichten, Schnitt



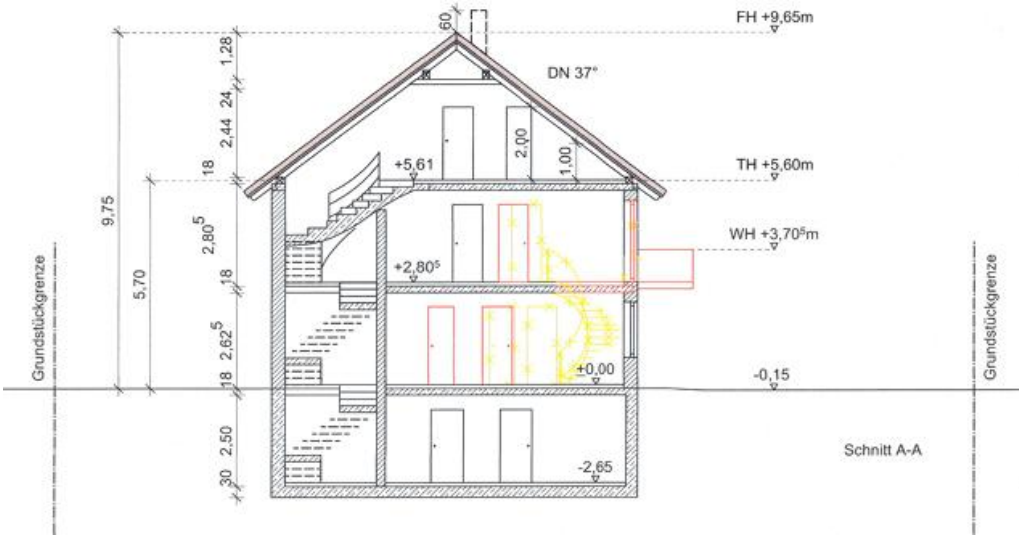
Ostansicht



Westansicht



Südansicht



Schnitt A-A