

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 01.09.2025

Umbau von Gemeinschaftsräumen in Wohnungen, Einbau einer Wohnung in eine Garage, Anbau einer Balkonanlage, Fl.St. 7/2, 7/4, 8 und 10/1, Lindenstraße 11 und 11/1, Wüstenhausen

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 16.09.2025	☒	Technischer Ausschuss	am 16.09.2025
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
26.03.2024	GR/nö
01.04.2025	TA/ö

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem Umbau von Gemeinschaftsräumen in Wohnungen, dem Einbau einer Wohnung in eine Garage und dem Anbau einer Balkonanlage auf den Grundstücken Fl.St. 7/2, 7/4, 8 und 10/1, Lindenstraße 11 und 11/1 in Wüstenhausen wird erteilt.

Sachvortrag:

Der Bauherr hat im Mai 2025 eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO für die Nutzungsänderung bestehender Räumlichkeiten (ehemalige Gaststätte), den Neubau einer Wohnung sowie den Einbau von Dachgauben auf den Grundstücken Fl.St. 7/2, 7/4 und 8 erhalten. Von dieser Genehmigung ist die Errichtung von insgesamt sieben Wohnungen umfasst.

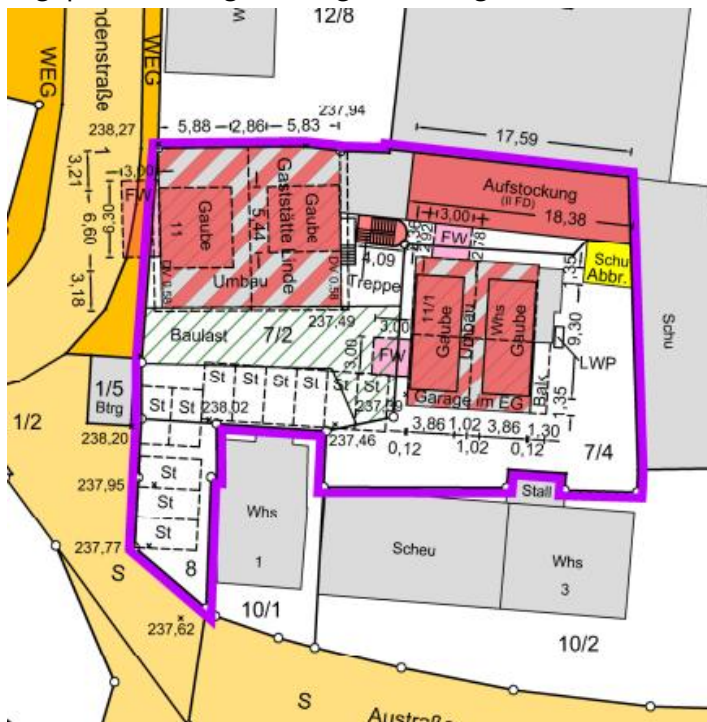
Nun wird zusätzlich das Grundstück Fl.St. 10/1 in die Planungen miteinbezogen.

Für die vorgesehenen Änderungen hat der Bauherr einen Bauantrag (Nachtragsgesuch) im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO gestellt. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

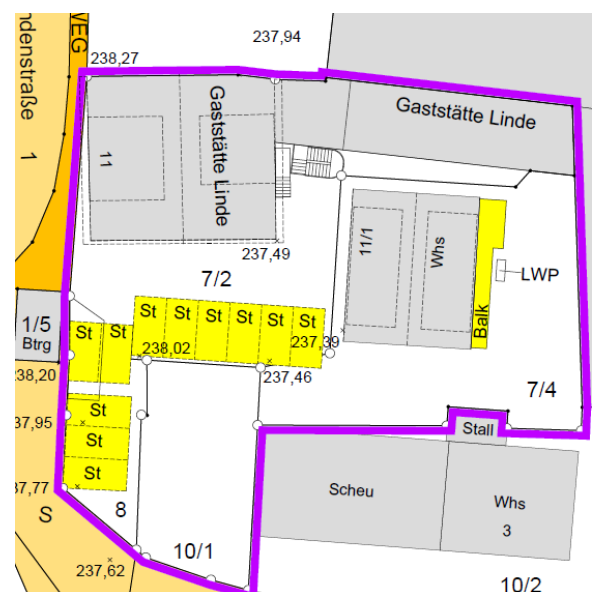
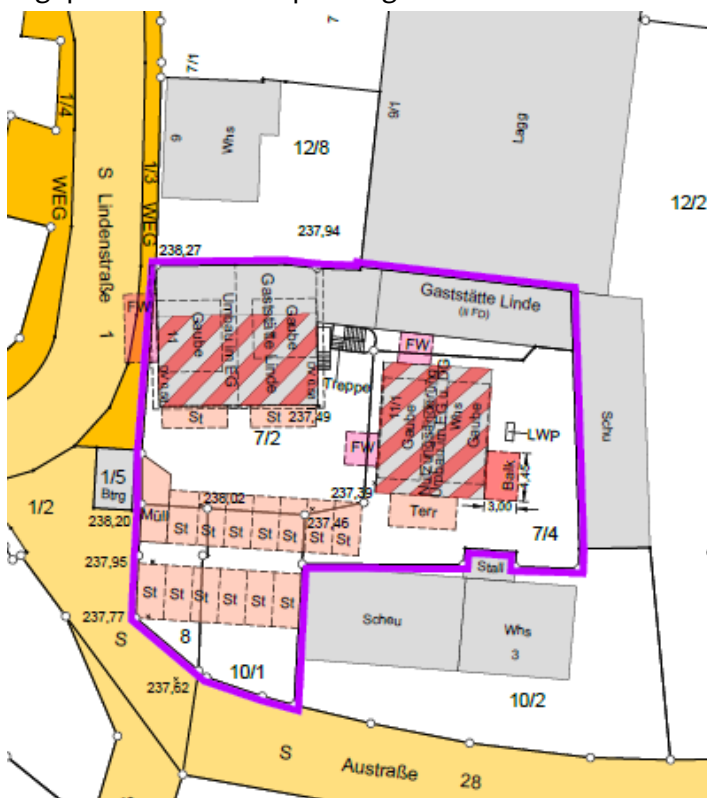
Das Baugrundstück ist nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans umfasst, sondern liegt im unbeplanten Innenbereich. Demnach ist die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“.

Lageplan bereits genehmigte Planung



Lageplan nach der Umplanung



Beabsichtigt werden folgende Änderungen:

Im nordwestlich gelegenen Wohnhaus (ehemalige Gaststätte) war neben drei Wohneinheiten die Errichtung von zwei Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss vorgesehen. Diese sollen nun entfallen und stattdessen zwei weitere Wohnungen entstehen.

Im östlichen Wohnhaus existiert im Erdgeschoss eine Garage. Statt der Garage soll nun eine weitere Wohneinheit entstehen. Zusätzlich soll der im Obergeschoss bestehende Balkon abgerissen und anschließend im Ober- und Dachgeschoss ein neuer Balkon errichtet werden.

Des Weiteren sollen auf dem Fl.St. 10/1 nach Abriss des Wohnhauses weitere Stellplätze hergestellt werden.

Insgesamt beabsichtigt der Bauherr die Errichtung von **zehn Wohnungen mit 15 Stellplätzen**.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt zu dem bereits genehmigten Bauvorhaben unverändert (Wohnen) und ist als zulässig zu beurteilen.

Hinsichtlich dem Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass es sich hauptsächlich um Umbauten im Gebäudeinneren handelt. Äußerlich werden lediglich die Stellplätze anders angeordnet sowie der Balkon umgebaut und eine Anlage für die Müllbehälter vorgesehen. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bleibt ähnlich zu der ehemals vorhandenen Bebauung.

Das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB kann nach Ansicht der Verwaltung bejaht werden. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem Umbau von Gemeinschaftsräumen in Wohnungen, dem Einbau einer Wohnung in eine Garage und dem Anbau einer Balkonanlage auf den Grundstücken Fl.St. 7/2, 7/4, 8 und 10/1, Lindenstraße 11 und 11/1 in Wüstenhausen wird erteilt.