

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 142-15

Amt: Stadtbauamt	Datum: 26.06.2015
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	16.07.2015	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zur Nutzungsänderung einer Garage mit Hühnerstall in eine Sauna mit Dusche und Ruheraum in Engen-Welschingen, Gartenstraße 2, Flst.Nr. 86/1

Der Bauherr plant in der Gartenstraße 2 die Umnutzung eines Hühnerstalles mit Garage in eine Sauna mit Dusche und Ruheraum. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Ober Steinisländle“, rechtsverbindlich seit 30.03.1979.

Das Gebäude wurde am 14.12.1961 als Hühnerstall mit Garagen genehmigt, errichtet und genutzt. Nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Jahre 1966 wurde ein Baufenster im Bereich des Wohnhauses festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 sowie Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung wurden bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich (Häuserzwischenraum) oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise möglich.

Dies entsprach der ursprünglichen Nutzung Hühnerstall und Garage. Hauptgebäude mit Wohnräumen sind nach Bebauungsplan außerdem erst in einem Mindestabstand von 4,00 m von der Grundstücksgrenzen in Ausnahmefällen aber mindestens 3,00 m, zulässig. Entgegen der ursprünglichen Genehmigung wurde ein Schornstein eingebaut. Jetzt sollen eine Sauna, Dusche, Waschbecken, Toilette und ein Ruheraum eingebaut werden.

Das Errichten eines Gebäudes mit Wohnraum gänzlich außerhalb des Baufensters widerspricht den Grundzügen der Planung im Bebauungsplangebiet. Das LRA verweist aber darauf, dass ausnahmsweise Nutzungen zugelassen werden können, die dem Wohnen zuzuordnen sind, aber nicht eine dauerhafte Eignung zum Aufenthalt aufweisen. Dies könne bei einer Sauna unter gewissen Umständen der Fall sein. Die Arbeiten sind, soweit von außen ersichtlich, bereits ausgeführt.

Sofern die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann dem Bauantrag zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan