



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0152/2023
632.6:Kaltwasser
Az. 8/Umwidmung
Ökonomieteil zu WE

Nutzungsänderung - Umwidmung des Ökonomieteils des denkmalgeschützten Hofgebäudes zu einer zweiten Wohneinheit auf Grundstück Flurst. Nr. 616, Kaltwasser 8

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 10.11.2023
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Technischer Ausschuss	20.11.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Technische Ausschuss beschließt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden Nutzungsänderung, die die Umwidmung des Ökonomieteils des denkmalgeschützten Hofgebäudes zu einer weiteren Wohneinheit auf Grundstück Flurst. Nr. 616, Kaltwasser 8 zum Inhalt hat, zu erteilen.

Hinweis: Das bestehende Gebäude („Münstertäler Haus“) steht unter Denkmalschutz.

Begründung:

Sachverhalt:

Im Schwarzwaldhaus, Kaltwasser 8 (Kaltwasserhof), soll eine weitere Wohnung integriert werden. Vor diesem Hintergrund wird eine Nutzungsänderung beantragt. Das äußere Erscheinungsbild (Gebäudesilhouette) bleibt im Wesentlichen erhalten. Die Dachhaut wird erneuert. Die historischen Bauteile bleiben erhalten. Ebenso werden neue Innenwände und Innentreppe vorgesehen. Bedingt durch die baulichen Veränderungen im Gebäudeinnern und der Schaffung von Wohnraum entstehen neue Fensteröffnungen in der Fassade. Ebenso werden in das Dach zur Belichtung Dachlefenster eingebaut. Nähere Einzelheiten können aus den beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Gebäude selbst steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich lt. Denkmalsbuch um ein sogenanntes „Münstertäler Haus“.

Mit dem Bauantrag wird gleichzeitig ein Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung / Erlaubnis gestellt. Das Denkmalamt ist somit in dem Bauprojekt involviert.

Bauplanungsrechtlich liegt eine Teilprivilegierung vor. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB ist eine Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäude möglich, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und Erhaltung des Gestaltswerts dient. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hierbei um ein solches Vorhaben.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung das planungsrechtliche Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

Ansichten

Baubeschreibung

Lageplan

Schnitte