

Aktenzeichen
15000075

Verfasser
Mühleiß, Bernd

Beratung
Bauausschuss

Datum
09.03.2015

öffentlich

Betreff

**Umbau Geschäftshaus Uzstraße 2
Schließung der Passage**

Sachverhalt:

Für das Geschäftshaus, Anwesen Uzstr. 2 (Schuhgeschäft) liegt eine Bauvoranfrage vor.

Geplant ist die bestehende Fußgängerpassage zu schließen und die Fläche in die Erdgeschossseinheit als Ladenfläche zu integrieren.

Über das künftig separat abgetrennte Treppenhaus sollen die 4 Obergeschosse erreicht werden, welche künftig jeweils eine eigene Einheit darstellen.

Während die Erdgeschossfläche weiterhin dem Einzelhandel vorbehalten werden soll, ist für die Obergeschosse eine Büro-, Praxis- oder Wohnnutzung angedacht. Eine konkrete Planung konnte noch nicht benannt werden.

Ggf. wird das EG und 1.OG zu einer Einheit gefasst.

Zudem wird ein Fenstereinbau im 1. und 2. OG in der Rückfassade zum Rathaushof sowie die Einrichtung von Dachflächenfenstern bzw. Gauben im Dachgeschoss gewünscht.

Planungsrechtlich bestehen gegen das Vorhaben zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Einwände, wenngleich die Errichtung und Freihaltung der Passage gem. Stadtratsbeschluss vom 13.12.1955 zur Verkehrsverbesserung der damals noch befahrbaren Uzstraße diene.

Seitens des Bayer. Landesamtes f. Denkmalschutz bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Die nachgeschobene Anfrage bzgl. der Dachveränderung ist noch separat zu beurteilen.

Bauordnungsrechtliche Belange (Standicherheit, Brandschutz, Stellplätze ...) sind bei konkreter Planvorlage im evtl. späteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, wobei die Herstellung eines separaten Treppenhauses hinsichtlich des Brandschutzes eine deutliche Verbesserung darstellen würde.

Unzulässig sind jedoch Öffnungen in der westlichen Gebäudeabschlusswand (Brandwand zum Rathaushof). Die für eine Realisierung der Fenster erforderliche Abstandsflächenübernahme erscheint aufgrund der noch offenen Gestaltung/Bebauung des Rathaushofes nicht möglich.

Da es auch in früheren Fällen regelmäßig Grundsatzentscheidungen zur Schließung von Durchgangspassagen gab, wird dies in Änderung des damaligen o. g. Stadtratsbeschlusses aufgrund des weggefallenen Zweckes der Freihaltung zumindest im Bauausschuss zur Beratung und Beschlussfassung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss erteilt sein grundsätzliches Einverständnis zur Schließung der Passage unter Einbeziehung in die Ladenflächen des Erdgeschosses am Anwesen Uzstr. 2.

Die Verwaltung wird beauftragt, die übrigen Themen der Bauvoranfrage in eigener Zuständigkeit zu klären.

Anlagen:

Schuhgeschäft Ansicht

Schuhgeschäft Grundriss EG