

BESCHLUSSVORLAGE

Nummer: BV/2019/162

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Sandra Meyer	Datum: 19.08.2019

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik	Beschluss	öffentlich	23.09.2019

- 1. Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Flst.Nr 211, Gemarkung Schopfheim, Mattenleestraße 17;**
 - 2. Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 1 BauGB;**
- hier: Erneute Beratung**

Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird erteilt.
2. Das Einvernehmen zu einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 1 BauGB wird erteilt.
3. Das Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Altstadt II/1“ für die Errichtung eines dritten Vollgeschosses wird erteilt.
4. Das Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der festgesetzten maximalen Bebauungstiefe von 10 m auf 11,06 m wird erteilt.
5. Das Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes für die Ausführung des Bauvorhabens ohne Sprossenfenster und Klappläden wird erteilt.
6. Gemäß den Bebauungsvorschriften hat die Dachdeckung mit Biberschwanzziegeln zu erfolgen.
7. Gemäß den Bebauungsvorschriften sind die Fenster und Außentüren in Holz auszuführen.
8. Gemäß den Bebauungsvorschriften sind Stellplätze und Zufahrten mit Natur- bzw. Betonpflastersteinen herzustellen.
9. Gemäß Satzung der Stadt Schopfheim sind 5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen und herzustellen
10. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse auf dem Grundstück im Innenhof für 2 Stellplätze und der fehlende Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück wird den Antragstellern empfohlen, die Stellplätze Nr. 1 und 2 vom Innenhof vor das Gebäude parallel zur Mattenleestraße zu verlegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Begründung:

Der Vorlage sind ein Übersichtsplan, Lagepläne, Querschnitte und Gebäudeansichten als Anlagen beigefügt.

In der Sitzung am 25.02.2019 hatte der Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik über das Bauvorhaben bereits beraten. Auf die Beschlussvorlage Nr. BV/2019/019 wird verwiesen. Entgegen der Beschlussempfehlung der Verwaltung wurde das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben sowie zu erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt II/1“ und zu einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nicht erteilt. Das Gremium erachtete im Wesentlichen die Überschreitung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Bebauungstiefe von 10 m und die Errichtung des Gebäudes mit drei Vollgeschossen für städtebaulich nicht vertretbar.

Die Baurechtsbehörde lehnte darauf hin das Bauvorhaben mit Bescheid vom 25.04.2019 förmlich ab. Der Rechtsbeistand der Antragsteller hatte gegen die Ablehnung Widerspruch erhoben. Der begründete Widerspruch wurde von der Baurechtsbehörde eingehend geprüft. Die Behörde stellte fest, dass der Widerspruch gegen die Ablehnung berechtigt ist.

Die Baurechtsbehörde teilt mit, dass die beantragten Befreiungen städtebaulich vertretbar sind. Der Bebauungsplan setze nur an einigen Stellen unterschiedliche Bebauungstiefen fest, erlaube an anderen Stellen jedoch die Blockbebauung zu unterbrechen und in den Blockinnenraum zu bauen. Dies lasse kein planerisches Konzept erkennen. Die Bebauungstiefen haben daher keine nachbarschützende Wirkung als planerisches Ziel gehabt, so dass auch nicht aus nachbarlichen Belangen die Befreiung versagt werden kann. Bezüglich einer Befreiung für das dritte Vollgeschoss seien ebenfalls keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, welche dagegensprechen würden. Durch eine geringfügige Änderung der Höhe der Dachgauben wäre das zweite Obergeschoss nicht mehr als Vollgeschoss anzurechnen. Dabei würde sich an der Kubatur des Gebäudes jedoch nichts ändern. Bezüglich der Ausführung des Bauvorhabens ohne Sprossenfenster und Klappläden sind ebenfalls keine städtebaulichen Gründe ersichtbar, die dagegen sprechen würden.

Die Baurechtsbehörde bittet um erneute Beratung sowie um Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag sowie zu den erforderlichen Befreiungen und zu einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zu erteilen.

Anlage 1 - Flst.Nr. 211, Schopfheim, Übersichtsplan

Anlage 2 - Flst.Nr. 211, Schopfheim, Lagepläne

Anlage 3 - Flst.Nr. 211, Schopfheim, Schnitte

Anlage 4 - Flst.Nr. 211, Schopfheim, Gebäudeansichten

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Karin Heining