

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 027/24

Federführung: Bauamt	Datum: 28.02.2024
Verfasser: Weber, Michael	AZ: 632.6 we-tb

Beratungsfolge	Termin	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	18.04.2024	Ö	Entscheidung
Gemeinderat	21.03.2024	Ö	(Vertagung)

Tagesordnungspunkt:

Bauanträge

Bauort: Hauptstraße 89, Herbolzheim, Flst. Nr. 119

Ersatzneubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten

Beschlussvorschlag:

- Das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V. mit § 34 Abs. 1 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu unten genanntem Bauantrag wird versagt.
- Das Einvernehmen zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 1 BauGB wird versagt.

Bauort: Hauptstraße 89, Herbolzheim, Flst. Nr. 119
Ersatzneubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Das Bauvorhaben ist dann 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung könnte durch Übernahme einer Baulast durch den benachbarten Grundstückseigentümer öffentlich-rechtlich gesichert werden. Die Traufhöhe des geplanten Bauvorhabens liegt mit 8,81 m jedoch über den Traufhöhen der vorhandenen Nachbargebäuden und fügt sich daher nach Auffassung der Verwaltung nicht im Sinne des § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Die von der Umgebungsbebauung abweichende Dachform ist für die Beurteilung des baurechtlichen Einfügens unerheblich.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebiets „Stadtkern/Hauptstraße“ und bedarf somit auch einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wird diese im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Baurechtsbehörde erteilt. Ziel und Zweck der Stadtsanierung ist die Behebung städtebaulicher Missstände. Neben der Bodenneuordnung zur Freiraumschaffung und zur Sicherstellung der Erschließung von Hinterliegergrundstücken ist grundsätzlich u. a auch die

Schaffung verdichteter Wohnbebauung zielführend. Im vorliegenden Fall wird durch die Schaffung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten ohne Grundstücksneuordnung und ohne öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung der städtebauliche Missstand in diesem Bereich nicht behoben, sondern verschärft. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass Einvernehmen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 1 BauGB zu versagen.

Ergänzung zur Sitzung am 18.04.2024:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 mehrheitlich beschlossen, die Entscheidung über den Bauantrag zu vertagen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Bereitschaft des angrenzenden Grundstückseigentümers zur Übernahme der erforderlichen Überfahrtsbaulast zu klären. Der betroffene Grundstückseigentümer hat dem Bauherrn zwischenzeitlich in Schriftform mitgeteilt, dass er nicht bereit ist, zum Bauvorhaben in der vorliegenden Form die erforderliche Baulast zu übernehmen.

Im Nachgang zur o.g. Sitzung ist aufgrund der Berichterstattung in der Badischen Zeitung bei der Stadtverwaltung am 09.04.2024 gegen das Bauvorhaben das Einwendungsschreiben eines weiteren Angrenzers eingegangen (siehe nichtöffentliche Anlage). Die formale Angrenzeranhörung erfolgt erst auf entsprechende Anordnung der Baurechtsbehörde.

Haushaltsmittel:

-/-

gez. Thomas Gedemer
Bürgermeister