

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Isabelle Hupbauer, Tel. 07062/9042-42

Datum: 02.06.2023

**Baugesuch zum Neubau eines barrierefreien 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen, Stellplätzen und Kinderspielplatz – veränderte Ausführung, Flst. 10520, Strombergstraße, Ilsfeld**

<u>Beratung</u>		<u>Beschluss</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> Technischer Ausschuss	am 27.06.2023	<input checked="" type="checkbox"/> Technischer Ausschuss	am 27.06.2023
<input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/> Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/> Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

**Bisherige Sitzungen**

Datum	Gremium
./.	

**Befangenheiten:**

**Beschlussvorschlag**

1. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur veränderten Ausführung des 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen und Kinderspielplatz auf dem Grundstück Flst. 10520, Strombergstraße im Ortsteil Ilsfeld wird versagt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt rechtliche Schritte einzuleiten, sofern die Baurechtsbehörde die Genehmigung für die veränderte Ausführung und erweiterten Befreiungen für des 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen und Kinderspielplatz auf dem Grundstück Flst. 10520, Strombergstraße im Ortsteil Ilsfeld erteilt.

**Sachvortrag:**

Mit der Baugenehmigung vom 26.03.2021 wurde die Baugenehmigung für den Neubau eines barrierefreien 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen, Stellplätzen und Kinderspielplatz erteilt.

Wie sich aus den Planunterlagen zur o.g. Baugenehmigung ergibt, war eine Firsthöhe von 257,00 m ü. NN und eine Traufhöhe von 253,02 m ü. NN genehmigt. Die Baugenehmigung enthielt entsprechende Befreiungen aufgrund der Abweichungen ggü. den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Bild“.

Im April 2022 wurde festgestellt, dass das Gebäude deutlich höher ausgeführt wurde.

Die Bauherrschaft hat nun die Bereitschaft bekundet, das Gebäude auf das mit Entscheidung vom 26.03.2019 genehmigte Maß zurückzubauen. Ausgenommen hiervon sind folgende Bauteile:

- Aufzugsanbau: genehmigte Höhe 255,735 m ü.NN, geplant 256,125 m ü. NN (Abweichung damit 39,00 cm)
- Treppenhausanbau: genehmigte Höhe 255,355 m ü. NN, geplant 255,545 m ü.NN (Abweichung damit 19,00 cm)

Für die Abweichung im Bereich des Aufzugsanbaus hat der Bauherr einen entsprechenden Antrag auf veränderte Ausführung ggü. dem genehmigten Bestand bzw. Antrag auf Befreiung für die zusätzlichen Überschreitungen eingereicht. Planstand ist 20.10.2022/02.12.2022. Auf die Anlage zu dieser Vorlage wird verwiesen.

Begründet wird die Abweichung im Bereich der Aufzugsanbaus mit den technischen Vorgaben der Aufzugsfirma zur barrierefreien Herstellung des gesamten Wohnhauses. Der Aufzugsturm kann nicht mehr reduziert werden.

Die Abweichung im Bereich des Treppenhauses wurde durch die Baurechtsbehörde festgestellt und in die Beurteilung miteinbezogen. Da die Abweichung von der Baurechtsbehörde festgestellt wurde, liegt keine Begründung des Bauherrn für die zusätzliche Erhöhung vor.

Die Baurechtsbehörde beabsichtigt die o.g. (erweiterten) Abweichungen von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes „Westlich Bild“ zuzulassen und diesbezüglich erweiterte Befreiungen auszusprechen.

Nach § 35 Absatz 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Diese Verpflichtung kann durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet.

Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen in dem geplanten Mehrfamilienwohnhaus ist baurechtlich nicht verpflichtend. Die gesetzliche Verpflichtung kann erfüllt werden, auch wenn der Aufzug beispielsweise das oberste Geschoss nicht anfahren würde.

Die Baugenehmigung vom 26.03.2021 enthielt bereits größere Befreiungen zur Überschreitung der durch den Bebauungsplan „Westlich Bild“ festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Diese waren im Hinblick auf die umgebende Bebauung (noch) städtebaulich vertretbar. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wurden mit den durch die Baugenehmigung vom 26.03.2021 genehmigten Höhen die Grenzen bzw. gesetzlichen Voraussetzungen der städtebaulichen Vertretbarkeit erreicht.

Weitergehende Befreiungen, wie die nun vorliegenden, sind städtebaulich nicht vertretbar und insofern liegen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen hierfür nicht vor.

Das Einvernehmen ist daher zu versagen.

Sollte die Baurechtsbehörde nach abschließender Prüfung zu dem Schluss kommen, dass das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde, das Einvernehmen der Gemeinde in

der Konsequenz ersetzt sowie die Baugenehmigung für die veränderte Ausführung bzw. erweiterten Befreiungen erteilt, wird die Verwaltung ermächtigt rechtliche Schritte gegen die Entscheidung der Baurechtsbehörde einzuleiten. Auf § 54 Absatz 4 LBO wird bezüglich der einzelnen Verfahrensschritte verwiesen. Das Einleiten rechtliche Schritte gegen diese Entscheidung ist als Geschäft der laufenden Verwaltung einzuordnen.

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur veränderten Ausführung des 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen und Kinderspielplatz auf dem Grundstück Flst. 10520, Strombergstraße im Ortsteil Ilsfeld wird versagt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt rechtliche Schritte einzuleiten, sofern die Baurechtsbehörde die Genehmigung für die veränderte Ausführung und erweiterten Befreiungen für des 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen und Kinderspielplatz auf dem Grundstück Flst. 10520, Strombergstraße im Ortsteil Ilsfeld erteilt.