

Bauausschusssitzung vom 18. Januar 2023

In der ersten Bauausschusssitzung des Jahres 2023 ging es um Bauanträge/Bauvoranfragen sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage auf einem Grundstück in der Hauptstraße.

Bauanträge/Bauvoranfragen

Das Gremium hatte über drei Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zu entscheiden, die von der Leiterin der Baurechtsbehörde Martina Zang ausführlich vorgestellt wurden.

1. Pultdach Gebäudeanbau wird Dachterrasse und Carport, Hauptstraße 28

Frau Zang informierte über ein zum Teil bereits realisiertes Vorhaben, für das im Nachhinein ein Antrag eingereicht wurde. Es geht um eine auf dem bestehenden Gebäudeanbau errichtete Dachterrasse sowie einen überdachten Carport, der durch die Verlängerung dieser Terrasse entlang der südlichen Gebäudeseite über den Anbau hinaus entstanden ist.

Da sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich befindet, war die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB (Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung) zu beurteilen. Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet war darüber hinaus auch über das sanierungsrechtliche Einvernehmen zu entscheiden.

Stadtbaumeistern Ulrike Holl ergänzte, dass für die private Maßnahme kein Antrag auf einen Zuschuss im Sanierungsgebiet „Kernstadt Hauptstraße und Umgebung“ gestellt wurde und der Wohnwert des Gebäudes gesteigert werde. Der Einfluss der Stadtverwaltung auf die Gestaltung sei sehr begrenzt.

Wenngleich das Gremium und Bürgermeister Dr. Joy Alemazung der Meinung waren, dass von der Bauherrschaft bezüglich des Ablaufs nicht der richtige Weg gewählt wurde, wurde das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **einstimmig** erteilt.

2. Neubau einer Werbetafel, Benzstraße

Die Leiterin der Baurechtsbehörde Zang wies einleitend darauf hin, dass in Gewerbe- und Mischgebieten Werbetafeln generell zulässig sind und dies nicht nur an der Stätte der Leistung wie in Wohngebieten. Dies wurde gerichtlich so festgestellt. Eine Reglementierung ist nicht zulässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kohleisen-Au 3. Änderungen“ sind jedoch jegliche Werbetafeln ausgeschlossen, weshalb eine entsprechende Befreiung notwendig ist. Frau Zang bat darum, dies künftig bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Da es sich lediglich um eine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften handelt, war zwar kein Einvernehmen notwendig, es wurde jedoch um eine **Stellungnahme** des Bauausschusses gebeten. Das Gremium sprach sich **einstimmig** dafür aus.

3. Nutzungsänderung: Kinderzimmer wird Kosmetikstudio, Goethestraße 6

Frau Zang sprach von der zunehmenden Tendenz, dass sich private Personen selbständig machen. Im vorliegenden Fall soll in einer Wohnung in einem bestehenden Mehrfamilienhaus ein Zimmer künftig als Kosmetikstudio genutzt werden. Sie wies darauf hin, dass bei der Beurteilung hier lediglich baurechtliche Kriterien zu berücksichtigen sind und beispielsweise hygienische Anforderungen keine Rolle spielen. Nicht störende Gewerbebetriebe können in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Dafür ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Stadtrat Gerhard Kuhn hatte Bedenken, dass die Zulassung des Kosmetikstudios Tür und Tor für alle möglichen anderen Nutzungen öffnen könnte. Das Mehrfamilienhaus habe rund zwanzig Wohnungen und keinen Aufzug, die betreffende Wohnung befinde sich in den oberen Geschossen - damit finde eine

Beeinträchtigung der anderen Hausbewohner statt. Wohnraum sei knapp in Heubach, wohingegen es einige gewerblich Leerstände gebe. Er machte deutlich, hier keine Zustimmung geben zu können und hob auf die Lage im reinen Wohngebiet ab.

Frau Zang betonte, dass auch in diesem Fall nur das Baurecht zu prüfen ist und andere Themen privatrechtlicher Natur sind. Die Baugenehmigung ergehe ohne Berücksichtigung der Belange Dritter und könne durchaus den Interessen der Eigentümergesellschaft entgegenstehen.

Dem schloss sich Stadtrat Dominik Frey an, der auf die privatrechtliche Ebene und die entsprechende Klärung, ob die Teilungserklärung - die die formelle Aufteilung des Gebäudes sowie die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer regelt - die beantragte Nutzungsänderung überhaupt zulässt, abhob. Das Untersagen aus baurechtlichen Gründen bezeichnete er als schwierig. Die Bewertung bezüglich der Nutzung obliege der Eigentümergemeinschaft.

Stadtrat Karl Grötzingler merkte an, dass die Antragstellerin besser vorher mit den Nachbarn und Eigentümern gesprochen hätte. Baurechtlich sei die Sache klar, das „Drumherum“ nicht.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde nach ausführlicher Diskussion **mehrheitlich mit zwei Gegenstimmen und zwei Enthaltungen** erteilt.

Frau Zang informierte das Gremium des Weiteren nachrichtlich über eine Änderung bezüglich der im Bauausschuss am 18.05.2022 behandelten **Bauvorhaben des Ziegenhofs in Lautern**: Das geplante Rückhaltebecken muss nach dem erstellten Bodengutachten an anderer Stelle errichtet werden. Frau Zang betonte, dass diese Änderung keine städtebauliche Relevanz habe.

Zur Erinnerung: Es ging zum einen um eine Milchviehstallerweiterung (Umbau, Neubau Fahrсило und Güllebehälter) und zum anderen um den Neubau eines Milchziegenstalls mit Melkhaus und Schmutzwassergrube sowie den Neubau eines Jungziegen- und Bockstalls. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde für beide Vorhaben einstimmig erteilt. Das RÜB war Bestandteil der erteilten Baugenehmigung. Es waren alle Mitglieder des Bauausschusses anwesend.

Stadtrat Günther Lux äußerte Bedenken und stellte den Antrag, das Vorhaben erneut auf die Agenda einer Bauausschusssitzung zu setzen. Dieser Antrag wurde vom Gremium mehrheitlich mit einer Gegenstimme abgelehnt.

Sanierungsrechtliche Genehmigung Hauptstraße 9

Dieses Vorhaben (Errichtung einer Werbeanlage mit Wechselwerbung, Antragsteller: Firma Plotzki) wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 19.02.2020 behandelt und das Einvernehmen des Gremiums auch mit Hinweis auf das Sanierungsrecht und die Maßnahmen in der Umgebung der Stadthalle (Lage im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Kernstadt Hauptstraße und Umgebung“) einstimmig versagt. Gegen die Ablehnung des Antrags auf Baugenehmigung von Seiten der zuständigen Baurechtsbehörde hat die Firma Widerspruch eingelegt, dem das Verwaltungsgericht Stuttgart entsprochen und entschieden hat, dass die 2020 beantragte Baugenehmigung zu erteilen ist. Es wurde dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren das Sanierungsrecht nicht geprüft werden darf, sondern dass es sich dabei um ein gesondertes Verfahren handelt. Von der Firma Plotzki wurde nun ein separater Antrag auf Sanierungsrechtliche Genehmigung gestellt, über den das Gremium zu entscheiden hatte.

Die Leiterin der Baurechtsbehörde Zang unterstrich an dieser Stelle nochmals, dass die Baugenehmigung erteilt werden müsse, da Werbetafeln in Mischgebieten generell zulässig sind. Anders sieht es mit der Sanierungsrechtlichen Genehmigung aus, die dann versagt werden dürfe, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Stadtbaumeisterin Holl sprach von einem schwierigen Thema, da es im Sanierungsgebiet keine Gestaltungssatzung gibt. Alle beim Versagen der Baugenehmigung und im Gerichtsverfahren vorgetragenen Argumente (Funktion Quartierszentrum, Schulweg, Fußgängerampel, ...) hätten nicht gezogen. Allerdings wurden zwischenzeitlich von den Eigentümern auf dem Grundstück Hauptstraße 9 im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen der Stadthalle entlang der Karlstraße Stellplätze hergestellt,

die gemäß der Sanierungssatzung gefördert wurden. Für diese Bezuschussung gilt eine Bindung von zehn Jahren. Frau Holl führte weiter aus, dass die geplante Werbeanlage (3,8 m lang, 4,2 m hoch) mit den zwei Fundamenten (à 0,6 x 0,6 m) in die geförderten Stellplätze eingreift, weshalb aus Sicht der Verwaltung die Sanierungsrechtliche Genehmigung nicht erteilt werden könne.

Sie informierte außerdem darüber, dass die Eigentümer des Grundstücks das Vorhaben zwischenzeitlich nicht mehr unterstützen und den entsprechenden Mietvertrag mit der Firma Plotzki gekündigt haben. Auch hier seien rechtliche Schritte zu erwarten.

Das Gremium folgte nach kurzer Diskussion **einstimmig** dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und versagte die Sanierungsrechtliche Genehmigung für die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Hauptstraße 9.