

Veröffentlichung:

**Stadt Forchheim
Stadtbauamt
Bauordnung**

91301 Forchheim, 28.10.2021
Tel.: 09191/714-245
Fax.: 09191/714-285

Bekanntmachung im Forchheimer Amtsblatt

Vollzug der BayBO

Nachbarbeteiligung durch Veröffentlichung nach Art. 66 Abs. 2 BayBO

Es wird öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadt Forchheim mit Bescheid vom 28.10.2021 für das Grundstück Flurstück-Nr. 2367 / 25, Gemarkung Forchheim, Bayreuther Straße 108a, die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Umnutzung bzw. Sanierung eines bestehenden, denkmalgeschützten Gewerbegebäudes erteilt hat.

Die Akten des Baugenehmigungsverfahrens können von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke während den allgemeinen Parteiverkehrszeiten von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Stadtbauamt, Birkenfelderstr. 4, 91301 Forchheim im Erdgeschoss eingesehen werden. Wir bitten Sie, bei geplanter Einsichtnahme die Bestimmungen zum Betreten der Amtsräume bezüglich der Corona-Pandemie zu beachten (www.forchheim.de).

Die Zustellung der Baugenehmigung an die beteiligten Nachbarn wird hiermit durch die öffentliche Bekanntmachung ersetzt (Art. 66 Abs. 2 BayBO). Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt.

Gründe:

Das gegenständliche Gebäude ist ein in der Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal (Akten-nummer D-4-74-126-393). Ursprünglich diente das Bauwerk um 1904 als Baumwollmagazin. Derzeit ist das Gebäude leerstehend. Gegenstand des Vorhabens ist die Sanierung und der Umbau dieses geschützten Bestandsgebäudes. Die Eingabeplanung sieht vor, die äußeren Abmessungen beizubehalten. Auch die gegliederte Backsteinfassade mit den geschwungenen Giebeln und dem Tonnendach bleiben soweit technisch möglich erhalten. Um den hallenartigen Innenraum besser nutzen zu können ist geplant, zwei neue Decken einzuziehen, wodurch drei Vollgeschosse entstehen. Mit Abschluss der Bauarbeiten soll das Gebäude im Erdgeschoss eine Garage und eine Betriebsleiterwohnung erhalten. In den beiden Obergeschossen sollen jeweils Arztpraxen entstehen. Im Spitzbodenbereich ist jeweils ein zugänglicher Archivraum geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5/5.3. Dieser setzt für das gegenständliche Baufeld ein Gewerbegebiet fest. Gem. § 8 der Baunutzungsverordnung sind Arztpraxen in diesem Baugebiet zulässig. Ausnahmeweise können Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden. Die Bauleitplanung erteilt bereits unter Ziffer 1.2 des Bebauungsplanes für diesen Umstand eine Ausnahme. Das gemeindliche Ein-vernehmen ist somit für die Erteilung der Ausnahme zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung nicht erforderlich. Allerdings sind für das Baufeld nur zwei Vollgeschosse festgesetzt. Da die Eingabeplanung die Herstellung von drei Vollgeschossen vorsieht, ist eine Befreiung von den bauplanerischen Festsetzungen erforderlich. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen erschließt sich noch aus dem Bestand, da diese mit eingeschobenen Zwischendecken insgesamt zwei Geschosse ausbildete. Da sich das zusätzliche Geschoss jedoch nicht auf die äußere Form des Baukörpers auswirkt, ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar. Daher kann nach pflichtgemäßem Ermessen eine Befreiung von den Festsetzungen der Bauleitplanung erteilt werden.

Das bestehende Bauwerk ist auf seiner westlichen Abseite, gegenüber Flurnummer 2367/49, Gemarkung Forchheim, Bayreuther Str. 108, grenzständig errichtet. Die erzeugte Abstandsfläche befindet sich somit nicht auf dem Baugrund selbst. Dies stellt einen Abweichungstatbestand gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO dar. Da die grenzständige Bauweise bereits im Bestand vorhanden ist, können die erforderlichen Abstandsflächen an der Westseite nicht auf dem Bau-grundstück selbst eingehalten werden. Auch das angrenzende, ebenfalls gewerblich genutzte Gebäude der Flurstück-Nr. 2367/49 hält die erforderliche Abstandsfläche hier nicht ein. Die Verkürzung der gegenständlich erforderlichen Abstandsflächen soll, nachdem diese bisher nicht ausgesprochen wurde, im Rahmen dieser Baugenehmigung formal nachgeholt werden.

Durch die Verkürzung werden die Belichtung und Belüftung der bestehenden benachbarten Bauweise nicht eingeschränkt, da sich auf dem Grundstück Bayreuther Str. 108 an besagter Stelle teils die Tiefgaragenausfahrt und ein ebenfalls angebauter grenzständiger Gebäudeteil befindet. Ein störender Eingriff in nachbarschützende Rechte kann durch jeweils erteilte Abstandsflächenverkürzungen somit nicht erkannt werden. Nach pflichtgemäßem Ermessen ist die Abweichung zur Verkürzung der westlichen Abstandsfläche somit zu formal erteilen.

Die Planung berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes und ist mit dem BayLfD abgestimmt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist somit zu erteilen. Alle erforderlichen 23 Stellplätze, gem. den Richtzahlen der Forchheimer Stellplatzsatzung sind auf dem Baugrundstück (Mittelgarage 10 Stellplätze, oberirdisch 13 Stellplätze) selbst, wie in den Bauzeichnungen dargestellt, nachgewiesen.

Aufgrund der gegebenen Gebäudeklasse (3) sowie des Umstandes, dass das Vorhaben kein Sonderbau gemäß Art. 2 BayBO ist, ist die Prüfung des baulichen Brandschutzes für das Vorhaben kein Bestandteil der Baugenehmigung. Da es sich bei der Garage im Erdgeschoss je-doch um eine Mittelgarage im Sinne des § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV handelt, muss der Brandschutznachweis hierfür, nach Angabe des Antragstellers, von einem Prüfsachverständigen bescheinigt werden (Art. 62b Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BayBO).

Rechtsgrundlagen:

Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BVBl 2007, S. 588. Garagen- und Stellplatzverordnung vom 26.05.2008 (GVBl S. 433), Baugesetzbuch §§ 29-39 (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1993 (BGBl I S. 132) mit den jeweiligen Änderungen. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Art. 1, 2, 6 Abs. 1, 8, 13, 14 des Kostengesetzes i.d.F. vom 25.6.1969 (BayRS 2013-1-1-F), i.V.m. dem Kostenverzeichnis zum KG mit den jeweiligen Änderungen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht 95444 Bayreuth, Friedrichstr. 16, (Postfachanschrift: Postfach 11 03 21, 95422 Bayreuth), schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, die Beklagte (Stadt Forchheim) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Hinweis zur Rechtsmittelbelehrung:

Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22.06.2007 (GVBl Seite 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des für diesen Bescheid maßgeblichen Rechtsgebietes abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen. Die Klageerhebung in elektronischer Form (z.B. durch E-Mail) ist unzulässig. Kraft Bundesrechts ist bei Rechtsschutzanträgen zum Verwaltungsgericht seit 01.07.2004 grundsätzlich ein Gebührenvorschuss zu entrichten.

Bauordnungsamt
gez. Kindler