

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/558/2024  
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	26.03.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	10.04.2024	öffentlich

### **Umbau Erdgeschoss, Umbau und Umnutzung Obergeschoss und Dachgeschoss, Errichtung eines neuen Treppenhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 4375/3, Beihinger Str. 42 in Haiterbach**

#### Schilderung des Sachverhalts:

Bei dem Bauherren handelt es sich um Ivo Cancar.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Laut dem Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold vom 20.02.2024 ist die Angrenzeranhörung/Nachbarbeteiligung bedingt erforderlich (bzgl. Flst. Nr. 4375/2, Beihinger Str. 44). Die Verwaltung hat diese am 27.02.2024 durchgeführt.

Eine Zustimmungserklärung zum geplanten Bauvorhaben, der betroffenen Eigentümer des vorher genannten Grundstückes, wurde den Bauvorlagen gleich beigelegt.

Hinsichtlich des gestellten Antrages auf Abweichung, seitens des Bauherren vom Januar 2024, entscheidet die Baurechtsbehörde Nagold alleine hierüber. Hier kann der Grenzabstand zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 4375/2, Beihinger Str. 44, mit dem/der geplante Balkon/Loggia im 1. Dachgeschoss nicht eingehalten werden.

Der Antrag ist dieser Sitzungsvorlage vollständigheitshalber beigelegt.

Aktuell sind im Gebäude drei Wohnungen. Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen dann künftig insgesamt fünf Wohnungen vorhanden sein.

Die Satzung der Stadt Haiterbach zur Festlegung der Stellplätze: Stellplatzsatzung, rechtskräftig seit 28.06.2023, kann hinsichtlich dieses Bauvorhabens nicht angewendet werden.

§ 37 Abs. 3 LBO besagt, dass bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen sind, dass die infolge der Änderung

zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Diese Regelung gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt.

Des Weiteren bezieht sich die Stellplatzsatzung der Stadt Haiterbach lediglich auf die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen.

Beim aktuellen Bauvorhaben ist die Schaffung von weiteren Stellplätzen nicht vorgesehen.

### **Bewertung der Verwaltung:**

Die Erschließung ist gesichert.

Grundsätzlich wird es befürwortet, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Die Baugenehmigung für das Gebäude liegt auch mindestens fünf Jahre zurück.

Die Parkproblematik, gerade in diesem Bereich der Beihinger Straße, ist der Verwaltung bekannt.

Die Verwaltung hat darüber nachgedacht, evtl. eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB anzustreben. Die Voraussetzung hierfür ist jedoch ein gefasster Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hier stellt sich die Frage, ob ein Bebauungsplanverfahren inkl. Veränderungssperre zielführend ist, um die Parkproblematik zu verbessern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Umbau Erdgeschoss, Umbau und Umnutzung Obergeschoss und Dachgeschoss, der Errichtung eines neuen Treppenhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 4375/3, Beihinger Str. 42 in Haiterbach zu.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

### **Anlagen:**

Lageplan vom 12.12.2023

Abstandsflächenplan vom 14.02.2024

Bauzeichnungen jeweils vom Januar 2024

Antrag auf Abweichung vom Januar 2024