

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 19.01.2015

Drucksache Nr. **2015/015**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Astrid Exo  
Stand 18.12.2014  
Aktenzeichen 632.6  
Mitwirkung

### **Baurechtliche Entscheidung; Bauantrag Im Kellhof 19: - Teiublehnung von Aufzug und Wand im Erdgeschoss**

#### **Beschlussvorschlag** Kenntnisnahme

#### **Sachdarstellung**

Der Bauherr hat im Juli 2014 für das Gebäude Im Kellhof 19 beantragt, auf der Südwestseite den Balkon im 1. Obergeschoss zu erweitern sowie einen Balkon im 2. Obergeschoss, einen Aufzug und eine Wand im Erdgeschoss zu errichten. Vorangegangen war eine Bauvoranfrage vom Mai 2012, den Balkon im 1. Obergeschoss zu erweitern und einen Balkon im 2. Obergeschoss zu errichten. Diese Bauvoranfrage wurde im August 2012 abgelehnt. Ein Widerspruch wurde im Juni 2013 zurückgewiesen. Es wurde Klage erhoben; nach der mündlichen Verhandlung im Mai 2014 ruht das Verfahren derzeit.

Im Gebäude Im Kellhof 19 ist die mittelalterliche Stadtmauer enthalten. Die Maßnahmen sollen auf der nach außen gerichteten Seite der Stadtmauer ausgeführt werden. Die Stadtmauer ist im betreffenden Bereich ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Der Mauerverlauf entspricht bis in Höhe des ehemaligen Wehrgangs der spätmittelalterlichen Situation. Heute ist der ehemalige Grabenverlauf durch im 19. und 20. Jahrhundert erstellte Behelfsbauten verunklart.

Das stadtbildprägende Ensemble soll durch Ordnungsmaßnahmen nach § 147 Baugesetzbuch verbessert werden. So wurde bereits ein Sanierungsvertrag geschlossen, um den an den Balkon grenzenden Schuppen abzubauen; das Kenntnisgabeverfahren zum Abbruch läuft. Dieser Bereich der Stadtmauer wird also wieder freigestellt, weitere Maßnahmen sollen folgen. Die Stadt hat an anderen Stellen gezeigt, welche vorbildlichen städtebaulichen Entwicklungen möglich sind: Am Grabenweg wurde nach dem Erwerb und Abbruch von fünf Gebäuden eine Grünanlage vor der Stadtmauer hergestellt, am Pulverturm entstand ebenfalls eine Grünanlage nach Erwerb und Abbruch von Gebäuden. Seit Mitte der 1980er Jahre bemüht sich die Stadt, die Grabenzone südlich des Martinstors freizulegen. Dazu wurden viele Verhandlungen geführt, ein Auslagerungsgutachten erstellt und Neuordnungsvarianten erörtert. Die Liegenschaften dort stehen derzeit überwiegend leer.

Die Verhandlungen sind erneut aufgenommen worden und im Finanzplan des Sanierungsgebiets Stadtkern IV enthalten.

Das Verdecken der Stadtmauer durch einen Aufzugsturm über die gesamte Wandhöhe würde das Erscheinungsbild der Stadtmauer deutlich beeinträchtigen, ebenso der Bau eines geschlossenen Raums im Erdgeschoss vor der Stadtmauer. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurden daher nur die Erweiterung des Balkons im 1. Obergeschoss und die Errichtung eines Balkons im 2. Obergeschoss genehmigt.

Auch wegen fehlender Abstandsflächen konnte das Bauvorhaben nicht wie beantragt genehmigt werden. Aufzug und Wand im Erdgeschoss sind direkt an der Grenze geplant. Zwar ist eine geschlossene Bauweise zulässig. Es gibt keinen Bebauungsplan, der eine Bauweise festsetzt, aber auf einzelnen Grundstücken in der Umgebung sind Gebäude bis an die von der Straße Im Kellhof aus gesehen rückwärtige Grundstücksgrenze gebaut. Daher darf an die rückwärtige Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Eine solche öffentlich-rechtliche Sicherung fehlt. Eine Baulast dieses Inhalts besteht nicht. Eine Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück ist auch dann als öffentlich-rechtlich gesichert anzusehen, wenn der Nachbar an der Grenze ein nicht nach § 6 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) privilegiertes Gebäude bereits erstellt hat, von dessen Fortbestand ausgegangen werden kann. Es kann dahinstehen, ob der Schuppen nach § 6 Abs. 1 LBO privilegiert ist, da jedenfalls nicht von seinem Fortbestand ausgegangen werden kann, weil der Abbruch bevorsteht.

Die Baugenehmigung ist auch teilbar. Durch seine Bauvoranfrage zum jetzt genehmigten Teil hat der Bauherr selbst zu erkennen gegeben, dass der Bau der beiden Balkone auch für sich genommen sinnvoll ist.

Die Entscheidung über den Bauantrag hat sich aufgrund des geplanten Schuppenabbruchs verzögert, der Bauherr hat Untätigkeitsklage erhoben. Daher konnte mit der Entscheidung nicht abgewartet werden, bis der Gemeinderat den Sachverhalt zur Kenntnis erhalten hat.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

Lageplan

Ansicht