


Beschlussvorlage VO/4292/19	 <p>St. Ingbert <i>BiosphärenStadt mit Flair</i> Stadtentwicklung und Umwelt (6)</p>
Beratungsfolge und Sitzungstermine Ö 14.03.2019 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss	
Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 518 a "Spitalstraße" und den örtlichen Bauvorschriften	

Für die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 1,5 auf 1,53 und die Anordnung eines 6. Vollgeschosses beim Familienzentrum, Spitalstraße 9, Gemarkung St. Ingbert-Mitte, Flur 3, Flurstück 571/16 sowie die Gestaltung eines flach geneigten Satteldaches wird Befreiung erteilt.

Erläuterungen

Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 518 a "Spitalstraße" und den örtlichen Bauvorschriften

Der Bauherr, die Standortentwicklungsgesellschaft Saarpfalz mbH (SEG), St. Ingbert hatte 2016 einen Bauantrag mit Befreiungsantrag zur Erweiterung und Nutzungsänderung des leerstehenden ehemaligen Arbeitsamtes zum Familienzentrum eingereicht. Mit Baugenehmigung vom 15.06.2016. wurde die Befreiung für ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss, somit weniger als 75 % der darunterliegenden Fläche und ein Flachdach genehmigt. Auch bei der Nutzungsänderung des angrenzenden leerstehenden Hotels zum Wohngebäude wurde eine Befreiung für ein Staffelgeschoss mit Flachdach erteilt. Dies um die Gebäude wieder in Wert zu setzen und das Umfeld zu beleben.

Nach Errichtung des Daches des Familienzentrums wurde festgestellt, dass die Maßnahme nicht der genehmigten Planung entspricht. Der Bauherr hat auf Anforderung eine Änderung der Baugenehmigung eingereicht. Das oberste neu angeordnete Geschoss ist als Vollgeschoss mit einem flach geneigten Satteldach ausgeführt und beantragt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen nicht mehr dem Bebauungsplan, so dass eine erneute Befreiung erforderlich ist.

Laut Baugesetzbuch § 31 sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bebauungsplan Nr. 518 a ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl war bereits im Bestand überschritten, weshalb keine Befreiung erforderlich wurde (Bestandsschutz). Die Geschossflächenzahl wird nun um 0,03 überschritten, was einer Grundfläche von ca. 50 qm bedeutet.

Ebenso waren in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Angaben zur Höhe der baulichen Anlage angegeben. Laut Bebauungsplan sollte die Traufhöhe nicht erhöht werden, weshalb auch bei der ursprünglichen Befreiung auf die Ausführung eines Staffelgeschosses hingewirkt wurde.

Der Antragsteller hat dargelegt, dass es zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, da sich während der Bauphase herausgestellt habe, dass die Bausubstanz die gewählte Konstruktion nicht erlaubte.

Aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen wird, wie im Befreiungsantrag dargelegt, ein 10 ° geneigtes Satteldach mit Doppelstegblechen ausgeführt.

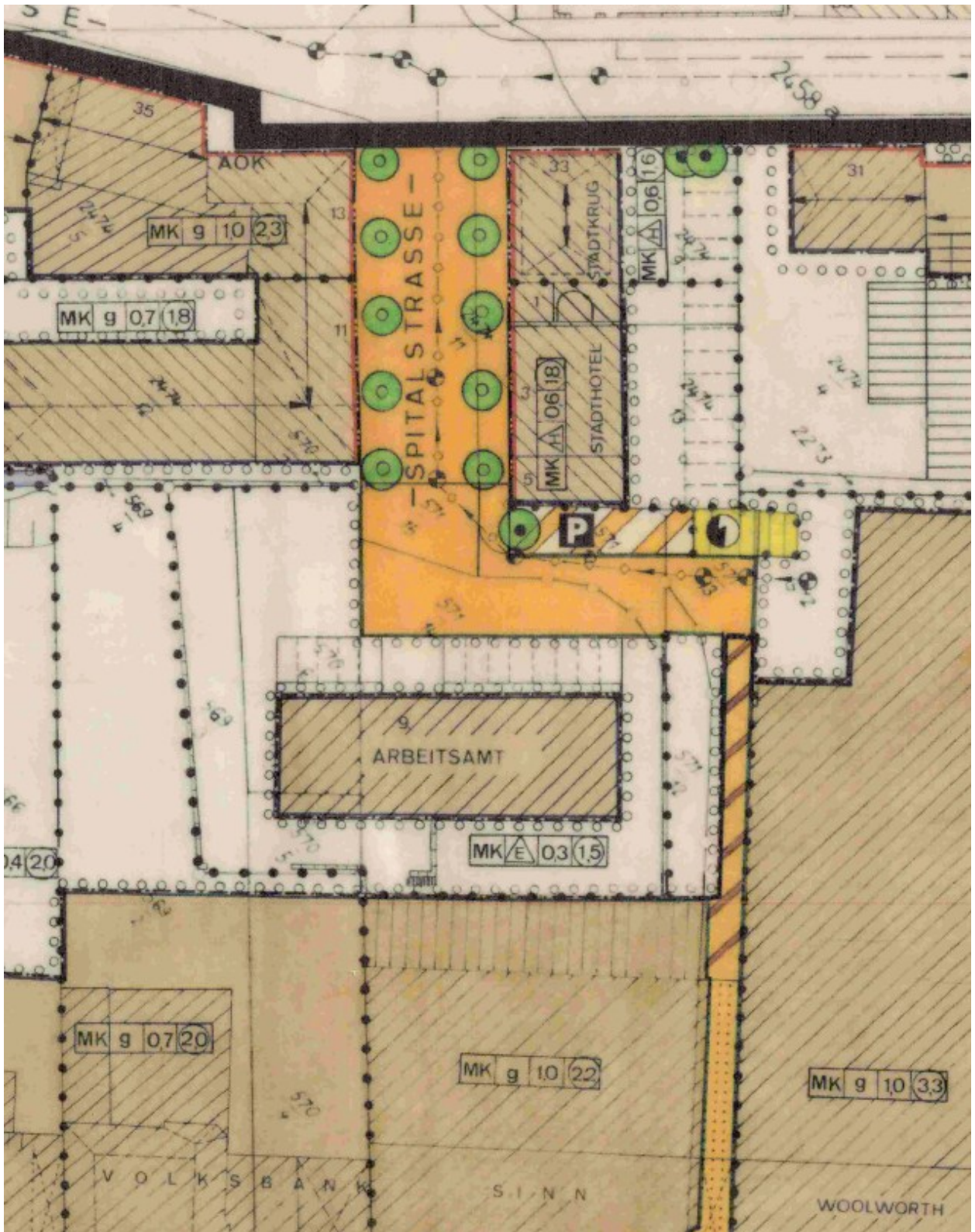
Sowohl aus gestalterischer Sicht, wie auch im Umgang mit den angrenzenden Nachbarn ist das Vorgehen der SEG kritisch zu sehen. Beim Umgang des ehemaligen Hotels zu Wohnungen wurden die Vorgaben zur Befreiung, die den Vorgaben beim Familienzentrum entsprachen eingehalten. Ein Umbau des jetzigen Daches ist technisch quasi nicht zu bewerkstelligen und wirtschaftlich nicht zu vertreten.

Anlagen

Antrag auf Befreiung der SEG

Genehmigte Ansichten

Ausgeführte Ansichten



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Luftbild