



## VERÖFFENTLICHUNG

### **Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung Nachbarbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. den Art. 66 & 66a BayBO**

Es wird öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadt Forchheim mit Bescheid vom 29.01.2024 für das Baugrundstück in 91301 Forchheim, Trettlachstraße 1 und 3, Flurnummer 2367/44, 2367/51, Gemarkung Forchheim die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Erweiterung einer bereits bestehenden Kletterhalle erteilt hat.

Die Akten des Baugenehmigungsverfahrens können von sämtlichen Beteiligten nach Art. 29 BayVwVfG während der allgemeinen Parteiverkehrszeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und donnerstags von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr) im Stadtbauamt, Dienststelle Bauordnung, Denkmalschutz und -pflege, Bayreuther Straße 6, 91301 Forchheim im 1. Obergeschoss eingesehen werden. Wir bitten Sie, bei geplanter Einsichtnahme vorab einen Termin zu vereinbaren. Die Kontaktdaten unserer Dienststelle können Sie dem Internetauftritt der Stadt Forchheim entnehmen.

Die Zustellung der Baugenehmigung an die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wird hiermit durch die öffentliche Bekanntmachung ersetzt. Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt. Mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Bauvorhabens sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen das Bauvorhaben ausgeschlossen.

#### **Begründung**

Das Bauvorhaben war genehmigungspflichtig. Der Antragsteller hat unter Beifügung der erforderlichen Bauvorlagen schriftlich die baurechtliche Genehmigung bei der als Baugenehmigungsbehörde zuständigen Großen Kreisstadt Forchheim beantragt. Der Bauantrag wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft. Soweit geboten, wurden die zu beteiligenden Behörden angehört, Gutachten eingeholt und durch Rotstifteintrag in den Plänen oder Auflagen in den Beiblättern des Bescheides, auf die Einhaltung bestehender gesetzlicher Forderungen hingewiesen.

Die Bauherrenschaft hat unter Beifügung der erforderlichen Bauvorlagen schriftlich die baurechtliche Genehmigung für die Erweiterung einer bestehenden Kletterhalle bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Großen Kreisstadt Forchheim am 19.10.2023 beantragt. Das Bauvorhaben ist gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig. Das Baugrundstück befindet sich in 91301 Forchheim, Trettlachstraße 1 und 3, Flurnummer 2367/44, 2367/51, Gemarkung Forchheim.

Für die bestehende Kletterhalle wurde bereits mit Bescheid Nr. BAN-261/2002-FO vom 11.06.2023 eine Baugenehmigung erteilt. Im Jahre 2011 sollte der Boulderbereich der Kletterhalle mit Bescheid BAN-166/2011-FO vom 23.09.2011 bereits erweitert werden, jedoch wurde dieses Vorhaben nicht umgesetzt. Gegenstand dieses Verfahrens ist nun abermals die Erweiterung der



Kletterhalle um einen zusätzlichen Boulderraum. Dieser soll abweichend von der ersten Planung aus dem Jahre 2011 nun im benachbarten Gebäude (Trettlachstraße 1) entstehen. Der Boulderraum ist dabei in den Räumlichkeiten einer ehemaligen Videothek geplant. Diese befindet sich im Erdgeschoss des Bestandsbaus. Insgesamt erstreckt sich der geplante Boulderraum über eine Fläche von ca. 428m<sup>2</sup>. Um den Boulderbereich über die Kletterhalle erschließen zu können ist ein Türgroßer Durchbruch in einer Trennwand geplant. Nebst dem Boulderraum soll zudem der Anbau im Südwesten zur Nutzung durch den Alpenverein (DAV) umgebaut werden. Es ist geplant dort zusätzliche WC Anlagen und Büros her-zustellen. Das Gebäude selbst bleibt dem Alpenverein dadurch in seiner Gesamtnutzung nicht erhalten, wodurch sich auch der Nutzungsschwerpunkt ändert. Ähnliches gilt auch für die Veranstaltungs- bzw. Seminarräume des Alpenvereins entlang der Nordfassade im ersten Obergeschoss. Diese sollen aufgelöst und von der Kletterhalle baulich abgetrennt werden (s. Roteintrag). Sie sind daher nicht mehr Bestandteil dieser Nutzung. Darüber hinaus sind weitere kleinere Änderungen innerhalb der Nutzungseinheit festzustellen.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5/5-3.1, aus dem Jahre 2014. Die Bauleitplanung setzt für das Baufeld ein Mischgebiet fest. Innerhalb dessen sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Abweichungen von Festsetzungen der Bauleitplanung sind nicht zu erkennen. Das Vorhaben ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Die Öffnungszeiten der Boulder- und Kletterhalle werden antragsgemäß täglich zwischen 8 bis 22 Uhr an-gegeben. Das Bouldern findet ausschließlich in der Halle statt. Sofern Fenster und Türen geschlossen bleiben, dürften keine relevanten Lärmemissionen nach außen dringen. Um die angrenzende Wohnbebauung vor einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu schützen wird die Öffnungszeit der Kletter- und Boulderhalle auf 8 – 22 Uhr beschränkt. Die Öffnungszeiten sind so anzupassen, dass die Pkw der Besucher und Benutzer (Ziel- und Quellverkehr) bis spätestens 22 Uhr die zu nutzenden Parkplätze verlassen haben. Somit kann eine Überschreitung von Spitzenpegeln durch z.B. Türschließungen, beschleunigte Abfahrten, vermieden werden.

Das gegenständliche Anwesen befindet sich in einem Bereich, der von der Stadt Forchheim als Sanierungsgebiet, „Wiesentcenter“, festgesetzt ist. Eines der Sanierungsziele ist die Beseitigung von Leerstand. Mit dem Vorhaben werden bislang ungenutzte bzw. Leerstehende Räumlichkeiten erneut einer Nutzung zugeführt. Die geplanten Maßnahmen widersprechen somit nicht den Sanierungszielen dieses Gebietes. Die sanierungsrechtliche Genehmigung war somit zu erteilen.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist (§ 36 WHG). Anlagen im Sinne dieser gesetzlichen Regelung sind insbesondere bauliche Anlagen wie Gebäude. Daher dürfen Gebäude, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, an Gewässern erster oder zweiter Ordnung nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können (Art. 20 Abs. 1 BayWG). Ist



eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung zu erteilen, entfällt die wasserrechtliche Genehmigung. Da sich das obige Bauvorhaben innerhalb dieser Einschränkungzone befindet, sind die materiellen wasserrechtlichen Voraussetzungen in diesem Genehmigungsverfahren zu prüfen. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folglich die notwendigen Fachbehörden angehört. Die Wasserrechtsbehörden haben dem gegenständlichen Vorhaben zugestimmt. Zum Wohle der Allgemeinheit wurde die Zustimmung mit Bedingungen und Auflagen verknüpft. Die baurechtliche Genehmigung ist an diese gebunden. Nach pflichtgemäßem Ermessen konnte daher die wasserrechtliche Genehmigung erteilt werden.

Da sich die äußere Kubatur des Baukörpers mit diesem Antrag nicht ändert, ist eine Änderung der bestehenden Abstandsflächensituation nicht vorhanden.

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere für Sportstätten. Das Treppenhaus der Trettlachstr. 1a verfügt über einen Aufzug, der das erste Obergeschoss der Trettlachstr. 1 erschließt. Darüber hinaus kann das Erdgeschoss der Kletterhalle barrierefrei erschlossen werden. Ein barrierefreier Toilettenraum für Besucher und Benutzer ist jedoch nicht erkennbar. Gem. Art. 48 BayBO müssten barrierefreie Toilettenräume in ausreichender Anzahl vorhanden sein. Diese Anforderung gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn diese nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden können. Da sich die allgemeinen Besucher- und Benutzerbereiche mit diesem Antrag nicht wesentlich ändern, ist diese Anforderung bauordnungsrechtlich nicht durchzusetzen. Die Herstellung eines barrierefreien Toilettenraumes wird jedoch ausdrücklich empfohlen.

Gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist das gegenständliche Bauvorhaben in die Gebäudeklasse 5 einzuteilen. Zudem liegt nach den Vorgaben des Art. 2 Abs. 4 BayBO ein Sonderbautatbestand nach Nr. 3, „Gebäude mit mehr als 1.600m<sup>2</sup> Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung“, vor.

Der Brandschutznachweis muss bei Sonderbauten und Gebäuden der Gebäudeklasse 5. durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt sein oder wird bauaufsichtlich geprüft werden. Antragsgemäß erfolgt die Bescheinigung über einen Prüfsachverständigen. Die Bescheinigung über die Vollständig und Richtigkeit des Brandschutznachweises ist vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Bei baulichen Anlagen, die Sonderbauten sind, muss der Standsicherheitsnachweis durch einen Prüfingenieur oder ein Prüfamt geprüft sein. Die Bauaufsichtsbehörde soll im Allgemeinen auf die Prüfung und Bescheinigung durch Prüfsachverständige verzichten, soweit diese zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht erforderlich sind. Augenscheinlich wird als einziges tragendes Bauteil die Trennwand zwischen der Kletterhalle und dem geplanten Boulderraum geändert. Hier wird, wie bereits erwähnt, lediglich ein Türgroßer Durchbruch geschaffen. Da es sich hierbei lediglich um eine geringfügige Einzelmaßnahme handelt, wird auf die bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises nach pflicht-gemäßigem Ermessen verzichtet (Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO). Die Standsicherheit der Anlage ist aber mittels der Vorlage des Kriterienkataloges durch den Tragwerksplaner zu bestätigen.



Mit der ursprünglichen Baugenehmigung der Kletterhalle wurde ein Stellplatzbedarf von insgesamt 26 Stellplätzen im Genehmigungsverfahren bauaufsichtlich gefordert. Dieser Bedarf wurde jedoch vollumfänglich mit Vertrag vom 03.06.2003 abgelöst. Da sich mit dieser Nutzungsänderung teils massive Flächenumwidmungen ergeben, wurde der Stellplatzbedarf neu ermittelt. Gem. den Richtzahlen der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 25 Stellplätzen. Gem. den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (Anlage A 4.2/2Bay) müsste ein zusätzlicher barrierefreier Stellplatz vorgehalten werden. Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von 26 insgesamt Stellplätzen nach Umbau. Unter Berücksichtigung der abgelösten Stellplätze gemäß Ablösevertrag im Bestand müssen folglich keine neuen Stellplätze für das gegenständliche Bauvorhaben geschaffen werden.

Das gegenständliche Anwesen ist als eingetragenes Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste aktenkundig. Folglich wird zur Durchführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigt. Hierbei handelt es sich um separates Verfahren, welches nicht mit diesem Bescheid abgeschlossen wird. Die Erlaubnis wird unter der Antragsnummer 2023/440 durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Forchheim bearbeitet.

Die Große Kreisstadt Forchheim ist zum Erlass dieses Bescheids sachlich (Art. 53 BayBO i. V. m. § 1 Abs. 1 GrKrV) und örtlich (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG) als Untere Bauaufsichts-behörde zuständig.

Die Baugenehmigung konnte erteilt werden, da das Bauvorhaben keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegensteht, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geprüft wurden. (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (Art. 68 Abs. 5 BayBO).

### **Rechtsgrundlagen**

Bezeichnung	Abkürzung	Änderung
Bayerische Bauordnung	BayBO	24.07.2023
Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz	BayVwVfG	23.12.2022
Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte	GrKrV	13.04.2021
Bauvorlagenverordnung	BauVorIV	23.12.2020
Kostengesetz	KG	05.08.2022
Kostenverzeichnis	KVz	01.11.2019
Baunutzungsverordnung	BauNVO	04.01.2023
Baugesetzbuch	BauGB	04.01.2023
Satzung der Stadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen -		23.12.2016
Bayerische Technische Baubestimmungen	BayTB	01.11.2023

### **Rechtsgrundlagen**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage am Bayerischen Verwaltungsgericht Bayreuth in 95444 Bayreuth, Friedrichstr. 16, (Postfachanschrift: Postfach 11 03 21, 95422 Bayreuth) erhoben werden.



### **Hinweis zur Rechtsmittelbelehrung**

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtliche Wirkung. Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen. Sofern kein Fall des § 188 VwGO vorliegt, wird kraft Bundesrecht in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

**gez. Kindler**

Sachgebietsleiter  
Bauordnung/Denkmalpflege