Sitzungsvorlage

Nummer: 003/2015
Bearbeiter: Dörner, Claudia
TOP: 2 ö

Gemeinderat

Sitzung am 19.01.2015 öffentlich

**Bausache Kirchheimer Straße 24, Flst. 74
Weiteres Vorgehen**

Vorentwurf Straßenausbau vom 11.01.2013 (Büro Zoll)

I. Antrag

Entscheidung über das weitere Vorgehen.

II. Begründung

In der Sitzung des Gemeinderats am 22.09.2014 wurde einstimmig beschlossen, für die veränderte Ausführung des Bauvorhabens Kirchheimer Straße 24 kein Einvernehmen zu erteilen. Diese Entscheidung wurde der Stadt Kirchheim Anfang Oktober mitgeteilt und es wurde darum gebeten, den kompletten Rückbau der rechtswidrigen Maßnahme anzuordnen.

Am 08.12.2014 wurde der Gemeinde eine Mehrfertigung des Bescheids vom 02.12.2014 an die Bauherrschaft zur Kenntnis übersandt (siehe Anlage). In diesem Bescheid hat die Stadt Kirchheim den zu geringen Abstand der Gerätehütte zur öffentlichen Verkehrsfläche geduldet, sofern alle weiteren Verstöße gegen den Bebauungsplan behoben werden.

Hiergegen hat die Verwaltung noch im alten Jahr fristgerecht Widerspruch eingelegt. Eine Begründung des Widerspruchs muss in den nächsten Tagen nach der Beratung im Gremium ggf. noch nachgereicht werden. Aus Sicht der Verwaltung ist die Gemeinde durch die Duldung des rechtswidrigen Bauteils wegen Verstoßes gegen die kommunale Planungshoheit in ihren Rechten verletzt.

Aus Sicht der Verwaltung ist entscheidend, dass für das Bauvorhaben Kirchheimer Straße 24 explizit der Bebauungsplan geändert (Beginn des Änderungsverfahrens 25.02.2013) wurde. Inhalt der Bebauungsplanänderung war die vorgestellte Planung (Baugesuch). Entsprechende Mindestabstände im Textteil des Bebauungsplanes wurden bewusst, vor allem im Hinblick auf den zukünftigen Straßenausbau, vorgeschrieben. Die erste Planung für den Straßenausbau stammt bereits aus dem Jahr 1994. Das Büro Zoll hat 2013 einen weiterentwickelten Vorentwurf erstellt.

Seitens der Bauherrschaft wurden nach Abschluss der öffentlichen Auslegung (noch vor Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat) die künftigen Festsetzungen des

Bebauungsplans schriftlich anerkannt. Somit stand einer vorzeitigen Erteilung der Baugenehmigung (Datum 07.05.2013) nichts im Wege. Der Bauherrschaft muss hier der geforderte Mindestabstand auf jeden Fall bewusst gewesen sein. Bereits in der Sitzung am 10.12.2012, in welcher das Gremium dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und dem Architekten sowie der Bauherrschaft eine Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt hat, wurden die Mindestabstände als elementarer Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle festgelegt und thematisiert. Hierdurch sollte eine Gestaltung der Vorgärten sowie eine Fassadenbegrünung des Anbaus erreicht werden.

Vielmehr ist durch die abweichende Ausführung eine Situation entstanden, in der aus Sicht der Verwaltung keine Begrünung der Nebenanlage (Geschirrhütte) mehr möglich ist, da es sich lediglich um einen Reststreifen von 21 cm handelt. Beim Grundstück Kirchheimer Straße 24 handelt es sich um ein Grundstück mit zentraler Lage im Sanierungsgebiet „Ortskern“. Es ist somit als besonderes und wichtiges Grundstück in einem Gebiet des Strukturwandels einzustufen. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Neubau Kirchheimer Straße 27-33 auf der gegenüberliegenden Straßenseite hingewiesen. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei der Gerätehütte um eine Nebenanlage in einfacher Bauweise, die ohne großen Aufwand versetzt werden kann. Auch aus diesem Grund ist eine Duldung nicht hinzunehmen.

Sofern die Duldung durch die Baurechtsbehörde der Stadt Kirchheim wirklich durchgesetzt wird, stellt sich für die Verwaltung grundsätzlich die Frage, was zukünftig in Bebauungsplänen überhaupt noch festgesetzt und geregelt werden kann, da die Gemeinde durch eine derartige Entscheidung ihrer Planungshoheit komplett enthoben wird.

Das Gremium muss nun darüber entscheiden, ob der Widerspruch aufrechterhalten und begründet werden soll. Über die grundsätzlichen rechtlichen Möglichkeiten zur Erreichung des Ziels, nämlich Rückbau aller rechtswidrigen Teile, wird in der Sitzung berichtet.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	10.12.2012	TOP 8 ö	132/2012 ö
Gemeinderat	25.02.2013	TOP 8 ö	18/2013 ö
Gemeinderat	29.04.2013	TOP 3 ö	55/2013 ö
Gemeinderat	22.09.2014	TOP 9 ö	96/2014 ö
Gemeinderat	19.01.2015	TOP 2 ö	10/2015 ö