

Sitzungsvorlage

Nummer: 129/2018
Bearbeiter: Frau Betz
TOP: 2 ö

Technischer Ausschuss

Sitzung am 08.10.2018 öffentlich

Bauanfrage

**Neubau eines Mehrfamilienhauses und Erwerb einer Teilfläche
Hintere Straße 55, Flst. 330/3**

Anlage 1: Bebauungsplan
Anlage 2: Bauanfrage
Anlage 3: Lageplan

I. Antrag

1. Der Gemeinderat stimmt der Planung des Mehrfamilienhauses in der Hinteren Straße 55 grundsätzlich zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planbereich des Bebauungsplans „Wehrweg“ zu überprüfen und die Änderung vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundstücksverkauf vorzubereiten.

II. Begründung

Auf dem Grundstück Hintere Straße 55 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wehrweg“.

Obwohl die geltenden Baugrenzen des Bebauungsplans eine Zweite-Reihe-Bebauung in der Hinteren Straße und sogar eine Bebauung des Wehrweges ausdrücklich ermöglichen, ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans das Vorhaben so nicht umsetzbar. Der bestehende Bebauungsplan weist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet aus. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im Mischgebiet die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,6 festgelegt. In Bezug auf den Bebauungsplan „Wehrweg“ herrscht hier jedoch ein Widerspruch zwischen der gesetzlich möglichen GRZ des Gebietstyps und der mit 0,4 festgesetzten GRZ deutlich unterhalb der Obergrenze. Der Gebietstyp und die mögliche Baumasse sind daher für die Grundstücksfläche schwer kompatibel.

Das vorliegende Vorhaben hat u.a. genau mit diesem Problem zu kämpfen. Auf Grund der Kubatur des Gebäudes und des Grundstückszuschnitts wird die GRZ (nach Bebauungsplan 0,4) mit 0,57 deutlich überschritten. Ebenfalls ist der Flachdachbau im rückwärtigen Bereich des Grundstückes nach dem Bebauungsplan nicht zulässig. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt können die

Verstöße nicht befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht macht eine Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus, gerade in Bezug auf die gewünschte Zweite-Reihe-Bebauung jedoch durchaus Sinn. Um diese Bebauung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan u.a. hinsichtlich der GRZ geändert werden. Dafür muss das ganze Plangebiet überdacht werden.

Um das Grundstück im Zuschnitt zu entlasten, wäre aus Sicht der Verwaltung der Verkauf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 330/1 mit ca. 104 m² vorstellbar.

III. Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung sind anteilig vom Verursacher zu tragen.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	08.10.2018	2 ö	129/2018