

Datum: 24.04.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 23.09.2014, Drucksache-Nr.125/2014

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauvoranfrage
Fürstenstraße 45, Flst. 1086/6
- Neubau eines Einfamilien - Wohnhauses mit Garage

Ausschuss für Technik und Umwelt 08.05.2018 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan v. März 2018, M 1:500
Lageplan alt v. Juli 2014, M 1:500
Schnitt v. März 2018, M 1:100
Straßenabwicklung v. März 2018, M verkleinert
Straßenabwicklung alt v. August 2014, M verkleinert

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen [] Ja [X] Nein

[] Ergebnishaushalt Teilhaushalt: Produktgruppe:

[] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE

Table with 4 columns: Einnahmen in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e)

Beschlussvorschlag:

- 1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Änderung Fürstenstraße 47“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob der Neubau eines Einfamilien-Wohngebäudes mit Garage im Gartenbereich des Grundstücks Fürstenstraße 45 realisiert werden kann.

Dazu ist es notwendig, dass vom Bauherrn bzw. Architekten konkrete Fragen zu Vorschriften, die eventuell dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen, gestellt werden. Die Beantwortung der von grundsätzlicher Bedeutung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens gestellten Fragen erspart sowohl dem Bauherrn wie auch der Genehmigungsbehörde den höheren Aufwand eines Bauantrages.

Die Antragsteller beantragen, folgende Fragen zu prüfen und zu beantworten:

1. Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens durch Aufhebung des Bauverbots für den Gartenbereich des Grundstücks Fürstenstraße 45, Flurstück 1086/6.
2. Anpassung an Umgebungsbebauung durch Ausführung eines Satteldaches (kein Flachdach wie Neubau Senioren-Wohnheim im südlichen Anschlussgrundstück Flst. Nr. 1086/1).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 15.09.1962 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Änderung Fürstenstraße 47“. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche.

Für die von den Antragstellern beantragte Aufhebung des Bauverbots für den Gartenbereich wäre ein Bebauungsplanänderungsverfahren nötig. Statt dieses zeit- und kostenintensiven Verfahrens kann nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Brühl und Grund – Änderung Fürstenstraße 47“ steht für die Beurteilung der Bauvoranfrage § 34 BauGB zur Verfügung. Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Es gab bereits im Jahr 2014 eine Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit des Gartenbereichs der Fürstenstraße 45. Damals sollte ein Doppelhaus errichtet werden mit ähnlichen Maßen wie das jetzt geplante Einfamilienhaus. Das gemeindliche Einvernehmen des Ausschusses für Technik und Umwelt für die Befreiung wegen der Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche wurde einstimmig erteilt.

Aus städtebaulicher Sicht hat sich an der Einschätzung und der Situation seit 2014 nichts verändert.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Änderung Fürstenstraße 47“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, der vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.