

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 14.01.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	07.02.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses bzw. je einer Doppelhaushälfte (Haus A/Haus B) auf dem Grundstück Flur-Nr. 163/1 Gem. Röthenbach, an der Röthenbacher Str.

Lage: Im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 2 „Röthenbach“ als Mischgebietsfläche „MI“, also für Wohn- und Gewerbenutzung ausgewiesen.

Nach der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses (Haus A & Haus B in zwei getrennten Bauanträgen) Ecke Röthenbacher Str./Fasanenweg in der Bauweise mit II Vollgeschossen und einem flachen Walmdach, DN 23°.

Der frühere Bebauungsplan aus den 1970er Jahren sah neben der Halle des damaligen Autohauses dort nur eine eingeschossige Bauweise [E] mit nur einem Vollgeschoss für ein Wohngebäude vor. Des Weiteren sind im Planteil auf dem Grundstück Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die antragsgegenständliche Doppelhausbebauung weicht hinsichtlich der Vollgeschosse, der Bauweise mit zwei Doppelhaushälften und der Dachform „Walmdach“ von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ab. Des Weiteren ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze auf der Westseite um ca. 2,5m, die für sich betrachtet jedoch nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Nach Auffassung der Verwaltung sind die Bauanträge für je eine Doppelhaushälfte derzeit nicht genehmigungsfähig, da das Vorhaben mit einer reinen Wohnbebauung in Form eines Doppelhauses nicht dem früheren Bebauungsplan und den seinerzeitigen Zielen der Bauleitplanung vereinbar ist. Auch die Erteilung von Befreiungen nach § 31 BauGB für die erwähnten Abweichungen vom Bebauungsplan scheidet aus, da dadurch die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Aus diesem Grund wurde auch im Zusammenhang mit einer früheren Bauvoranfrage zur Errichtung von 5 Doppelhäusern dem Antragsteller die Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Röthenbach“ im Vorfeld vor der Einreichung konkreter Bauanträge klargemacht.

In der Sitzung des Stadtrats am 18.01.2021 wurde bereits der Beschluss zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes mit Auflagen gefasst, dass die Kosten für Gutachten,

Erschließung und Planung zu Lasten des Antragstellers gehen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ zur Wiedernutzbarmachung von Flächen könnte ggfs. im Rahmen des sog. beschleunigten Verfahrens durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang wurden in gleicher Sitzung weitere Beschlüsse gefasst, wonach mit dem Antragsteller ein Vertrag dahingehend abgeschlossen werden soll, dass u.a. eine Bebauung innerhalb von drei Jahren (nach Inkrafttreten) zu erfolgen hat und für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes bzw. der Planänderung ein Fachbüro dementsprechend zu beauftragen ist.

Nach Rücksprache mit der Stadtplanung kam es noch nicht zu Gesprächen mit dem Antragsteller, so dass diesbezüglich noch keine Verhandlungen geführt oder gar Entwürfe besprochen werden konnten.

Eine aktuelle Rückfrage beim Antragsteller wegen der Einreichung der beiden konkreten Bauanträge bei gegenwärtiger Beschlusslage ergab, dass von Seiten des Antragstellers auf die Anträge bestanden wird und insoweit die Behandlung im üblichen Verfahren erforderlich ist.

Trotz Aufforderung der Verwaltung wurde das Bebauungsplanverfahren seitens der Antragsteller damals ohne Begründung verworfen. Somit steht die nunmehr beantragte Planung im Gegensatz zur beschlossenen städtebaulichen Neuordnung des Gebiets und ist daher seitens der Verwaltung abzulehnen.

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, das Einvernehmen in beiden Fällen nicht zu erteilen und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des früheren – aber derzeit noch gültigen - Bebauungsplanes nicht zuzustimmen und zunächst auf die Durchführung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens zu bestehen.

Ferner kommt eine vorzeitige Genehmigung im Rahmen der Planaufstellung/-änderung aktuell ebenso nicht in Betracht, da überhaupt noch keine Planung im Änderungsverfahren vorgelegt wurde und insoweit eine bestimmte Planreife generell noch nicht erreicht ist.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Altdorf hat Kenntnis vom Sachverhalt und verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung zweier Doppelhaushälften (Haus A/Haus B) auf dem Grundstück Flur-Nr. 163/1 der Gemarkung Röthenbach, an der Röthenbacher Str., da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Röthenbach“ und nicht den Zielen der seinerzeitigen Bauleitplanung entspricht.

Der Erteilung von Befreiungen nach § 31 BauGB hinsichtlich der Bauweise eines Doppelhauses, der Geschoßigkeit mit II Vollgeschossen, der Dachform Walmdach, sowie der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze wird nicht zugestimmt, da hierdurch die Grundzüge der Planung betroffen wird.

Dem Antragsteller wird empfohlen, zunächst das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes in Absprache mit der Verwaltung einzuleiten und notwendige Vereinbarungen gem. Beschlüsse des Stadtrats vom 18.01.2021 abzuschließen.