

Flurstück 180, 181 und 142/3, Brenngasse 5 und Südstraße 18, künftig Brenngasse 1 und 3; Abbruch und Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage, geänderter Antrag

Sachverhalt:

In der Brenngasse 5 und der Südstraße 18 sollen die beiden Gebäude abgebrochen werden und ein Mehrfamilienhaus und ein Einzelhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage entstehen. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans „Brenngasse – Laufener Straße“ und überschreitet die genehmigte Baulinie aus dem Jahr 1896. Damals war an dieser Stelle eine Straße vorgesehen. Die Fläche ist mittlerweile Bestandteil des Parks. Im Übrigen ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zu entscheiden, ob es sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

In seiner Sitzung am 28.01.2022 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südstraße“ gefasst und für dessen künftigen Geltungsbereich, in dem auch das Baugrundstück liegt, eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre ist am 03.02.2022 in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass im Zuge der Beratung zum Baugesuch auch über eine Befreiung von der Veränderungssperre zu entscheiden ist.

Ziel und Zweck des geplanten Bebauungsplans „Südstraße“ ist es unter anderem, den ruhenden Verkehr bzw. die notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken zu regeln. Dieser Zweck wird zwischenzeitlich durch die am 09.03.2023 in Kraft getretene Stellplatzsatzung inklusive deren 1. Änderung erfüllt. Die im Bauvorhaben geplante Anzahl an Stellplätzen entspricht den Festsetzungen der Stellplatzsatzung und somit auch der Intention des Bebauungsplans.

Das Gremium hatte sich mit dem Baugesuch bereits in seiner Sitzung am 24.07.2023 befasst. Damals konnte einer Ausnahme von der Veränderungssperre wegen Wegfalls von 2 öffentlichen Stellplätzen durch die Zufahrt zu zwei privaten oberirdischen Stellplätzen nicht zugestimmt werden. Zwischenzeitlich ist eine Umplanung mit Reduzierung der Wohneinheiten erfolgt, so dass die beiden früher geplanten oberirdischen Stellplätze entfallen können. Die Baukörper der Gebäude haben sich gegenüber der vorigen Planung nicht verändert.

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen für die Ausnahme von der Veränderungssperre wird gemäß § 36 i.V.m. § 14 Abs. 2 BauGB erteilt.
2. Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB erteilt.

Anlage/n:

1. Lageplan, Schnitt, Ansichten, Straßenabwicklung

Sachbearbeitung	Keller, Sandra	26.10.2023
geprüft/freigegeben	Schiek, Volker	27.10.2023