

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2025/045

freigegeben am **19.03.2025**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 11.03.2025

Bauvorhaben Schloßstraße 24

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.05.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	13.05.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Für das als Anlage 1 dargestellte Vorhaben wird auf eine Änderung des Bebauungsplans verzichtet.

Sach- und Rechtslage:

Für das Grundstück Schloßstraße 24 wird durch den Bauherren Julian Egerer das als Anlage 1 dargestellte Vorhaben, ein Neubau von zwei Doppelhäusern und eines Mehrfamilienhauses geplant. Insgesamt sollen damit 12 Wohneinheiten umgesetzt werden. Dies umfasst im nördlichen Teil des Grundstücks zwei eingeschossige Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten und straßenbegleitend im südlichen Teil ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten bei zwei Vollgeschossen. Der Bebauungsplan Nr. 6 H (Ortskern) unterteilt dieses Grundstück im Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit in zwei Bereiche. Für den nördlichen Teil sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für den südlichen Teil ergibt sich eine Bebaubarkeit von zwei Vollgeschossen ohne Regulierung der maximal möglichen Wohneinheiten. Das geplante Vorhaben wäre in bauplanungsrechtlicher Hinsicht derzeit genehmigungsfähig.

Neben der Einhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplans prüft die Verwaltung auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung. Dabei ist nach wie vor Prämisse, dass ein Abweichen von dem Konzept sowohl im positiven als auch im negativen Sinne bei entsprechender Einzelfallgestaltung möglich ist.

Für das Baugrundstück besteht eine Festlegung als sogenannte grüne Zone, also eine Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss, einer umgebungsgetreuen Trauf- und Firsthöhe sowie bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude. Das südlich geplante Mehrfamilienhaus würde diese Kriterien mindestens auf Basis der Vollgeschosse und der Anzahl an Wohneinheiten nicht erfüllen.

Die Verwaltung sieht trotz dieser Festlegung auf Basis der umliegenden Bebauung für das südlich gelegene Teilgrundstück – also betreffend des geplanten Mehrfamilienhauses – eine Genehmigungsfähigkeit. Dies deshalb, weil es hier im Gegensatz zu anderen Siedlungsbereichen der Gemeinde keine Eindeutigkeit hinsichtlich des umgebenden Gebäudebestandes gibt. Die Umgebung wird im Wesentlichen geprägt von öffentlichen Einrichtungen in Form der Jugendpflege und der Touristikinformation sowie der Sporthallen, einer östlich großflächigen Garage beziehungsweise Lagerhalle sowie zumindest zwei vollgeschossig wirkenden Wohnhäusern im westlichen Bereich. Auch das zum Abriss stehende aktuelle Wohngebäude hat eine Kubatur, die dem geplanten Mehrfamilienhaus jedenfalls sehr nahe kommen würde und bisher nicht als städtebaulicher Fremdkörper wahrgenommen wurde. Auf die örtliche Situation wird entsprechend der Anlage 2 verwiesen.

Auch vor dem Hintergrund einer erkennbaren Nachfragesituation nach eher kleinerem Wohnraum wird das Vorhaben an dem geplanten Standort in städtebaulicher Hinsicht als sich in die Umgebung einfügend betrachtet und befürwortet.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Vorhaben

Anlage 2 - Örtliche Situation