

5. Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 4301 und 4301/1, Goethestraße 22/24, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 30, 31 i.V.m. § 36 BauGB; Beschluss.

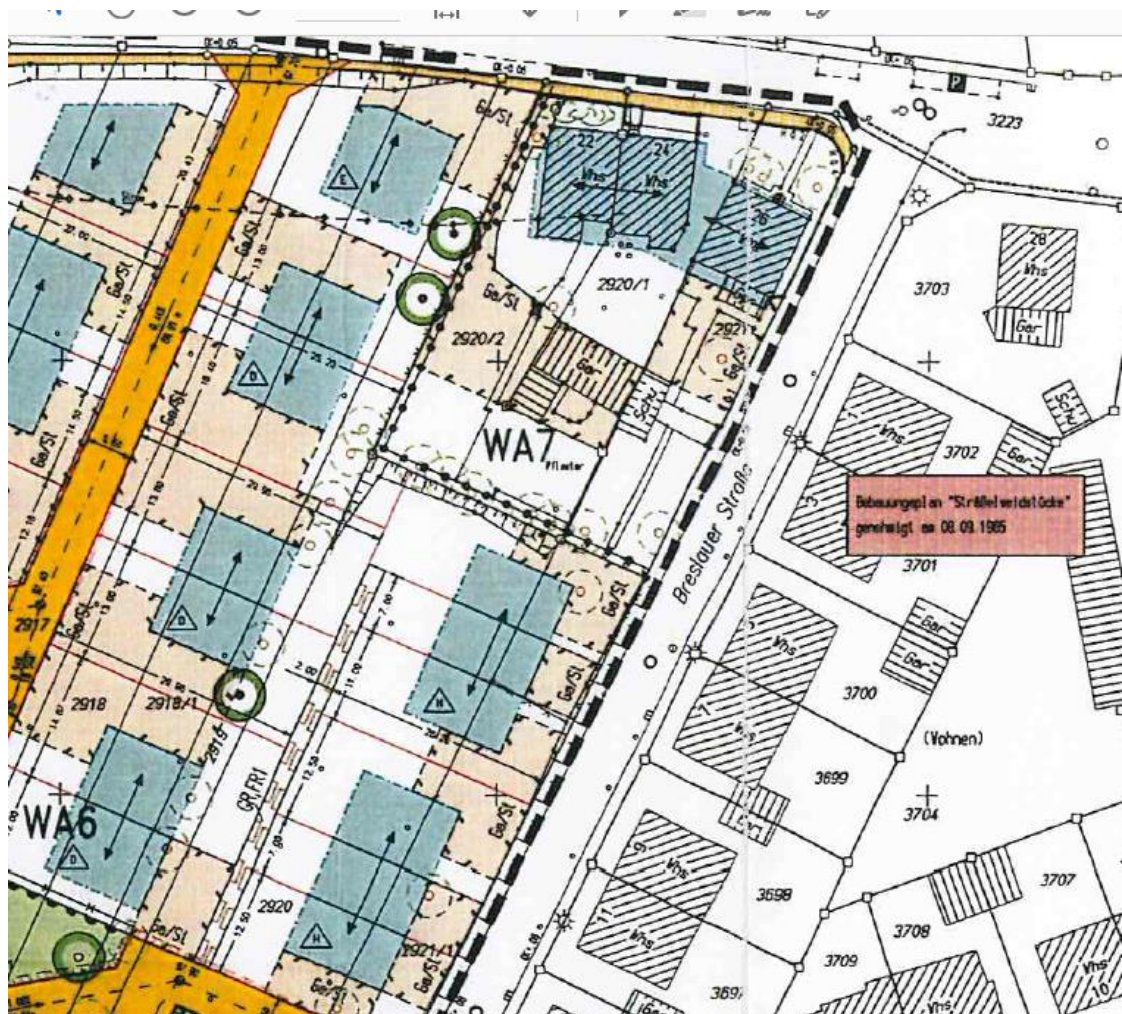
Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2428/28., Goethestraße 22/24, Ilvesheim, die Errichtung eines Dreifamilienhauses in zweiter Reihe. Da das Bauvorhaben in der Form nicht durch den Bebauungsplan abgedeckt ist, soll die Realisierbarkeit des Vorhabens zunächst über eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Goethestraße, südliche Seite, Teil II“ Bebauungsplanes. Ein Kartenauszug des Bebauungsplanes ist nachfolgend beigefügt. Das Grundstück selbst liegt in der Goethestraße und war ursprünglich in zwei nebeneinanderliegende Grundstücke aufgeteilt. Die Antragsteller haben eine neue Aufteilung des Grundstücks veranlasst. Das ursprüngliche Doppelhaus Goethestraße 22/24 liegt nun auf einem gemeinsamen Grundstück. Im rückwärtigem Bereich wurde ein neues Grundstück gebildet. Der nachfolgende Luftbildausschnitt zeigt die Bestandssituation. Im markierten Bereich soll nun in zweiter Reihe das Dreifamilienhaus entstehen.



Der Bebauungsplan setzt für die betroffenen Grundstücke ein klar definiertes Baufenster fest. Zusätzlich sind Flächen für die Unterbringung von Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Im Plangebiet ist abweichend vom gesetzlichen Stellplatznachweis eine erhöhter Stellplatznachweis erforderlich (je nach Wohnungsgröße und Anzahl der Zimmer zwischen 1 – 2 Stellplätze je Wohneinheit).



Die Fragestellung zur Bauvoranfrage ist nachfolgend aufgelistet:

Durch den Planungsprozess haben sich einige Fragen ergeben, die wir mit dieser Bauvoranfrage dem Bauamt stellen möchten:

1. Kann die Gemeinde Ilvesheim ein Baufenster für das neu geteilte rückseitige Flurstück 4301/1 in der Goethestr. 22 und 24 68549 Ilvesheim neu definieren, als Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan?
2. Ist eine Bebauung des rückseitigen Grundstücks in der Goethestr. 22 und 24 68549 Ilvesheim möglich?
3. Ist eine Bebauung des rückseitigen Grundstücks in der Goethestr. 22 und 24 68549 Ilvesheim mit einem Wohngebäude möglich?
4. Ist eine Bebauung des rückseitigen Grundstücks in der Goethestr. 22 und 24 68549 Ilvesheim mit drei Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen, Traufhöhe 6,70 m, einem ausgebauten Dachgeschoss, GFZ 0,4 und GRZ 0,4 möglich?
5. Ist eine Bebauung des rückseitigen Grundstücks in der Goethestr. 22 und 24 68549 Ilvesheim mit einem Satteldach (Dachneigung 35 °) und Gauben möglich?
6. Ist die Erschließung über das vordere Grundstück ausreichend, bzw. was für Erschließungslasten/Wegerechte auf das vordere Grundstück einzutragen sind:
 - a) Durchfahrtsrechte
 - b) Erschließung von Strom, Wasser, Telekommunikation und Heizung
 - c) Eintragung von Rechten für ein Abwasserkanal?
7. Sind irgendwelche zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen in der zweiten Baureihe extra zu beachten bzw. errichten zu lassen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich spricht sich die Verwaltung aus verschiedenen Gründen (Nachhaltigkeit, angespannter Wohnungsmarkt, ...) für eine Nachverdichtung aus, was sich in zahlreichen Projekten widerspiegelt. Dennoch hat dies geordnet zu erfolgen und darf nicht zu städtebaulichen Missständen führen. Gerade in überplanten Bereichen – wie in diesem Fall – gilt es zunächst zu prüfen, was im Rahmen des Bebauungsplanes möglich ist, die Grundzüge der Planung sind hierbei zu beachten. So kann z.B. nicht jedes größere Grundstück automatisch auch ein zweites Baufenster ausweisen. Die unüberbauten Flächen sind in den überplanten Gebieten oft auch als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt, ebenso wurde die Planung (Ausrichtung der Gärten, Erschließung etc.) auf die Bestandssituation angepasst, ein nachträglicher Eingriff bzw. eine deutliche Änderung der Planung sind dann nur schwer zu kompensieren und führen zu Missständen, die zuvor nicht bestanden. Im Plangebiet selbst sind sogar noch freie Bauplätze vorhanden, die vorrangig überbaut werden sollten bevor abweichend zum Bebauungsplan in zweiter Reihe gebaut wird.

Zu den im Verfahren formulierten Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.: Die Gemeinde kann kein Baufenster auf dem neu gebildeten Grundstück im rückwärtigen Bereich definieren. Die Planungsabsichten der Gemeinde finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes eindeutig wieder. Demnach ist ein Baufenster klar definiert. Das beabsichtigte Bauvorhaben überschreitet dieses Baufenster komplett und befindet sich in einem Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist (und damit gärtnerisch zu gestalten ist) sowie auf den Flächen zum Nachweis der Stellplätze für die Vordergebäude. Die eingereichte Planung verstößt damit gegen die Grundzüge der Planung.

Zu 2.: Eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs ist gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur mit Stellplätzen (Carports, Garagen) innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche möglich. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und maximal mit Nebenanlagen bis 20 m³ umbauten Raum zulässig (als Ausnahme).

Zu 3.: Wie unter 1. aufgeführt werden die Grundzüge der Planung verletzt. Die Abweichung ist damit so gravierend, dass eine Bebauung mit einem Wohngebäude auch mit einer Befreiung nicht möglich wäre.

Zu 4.: Nein.

Zu 5.: Nein

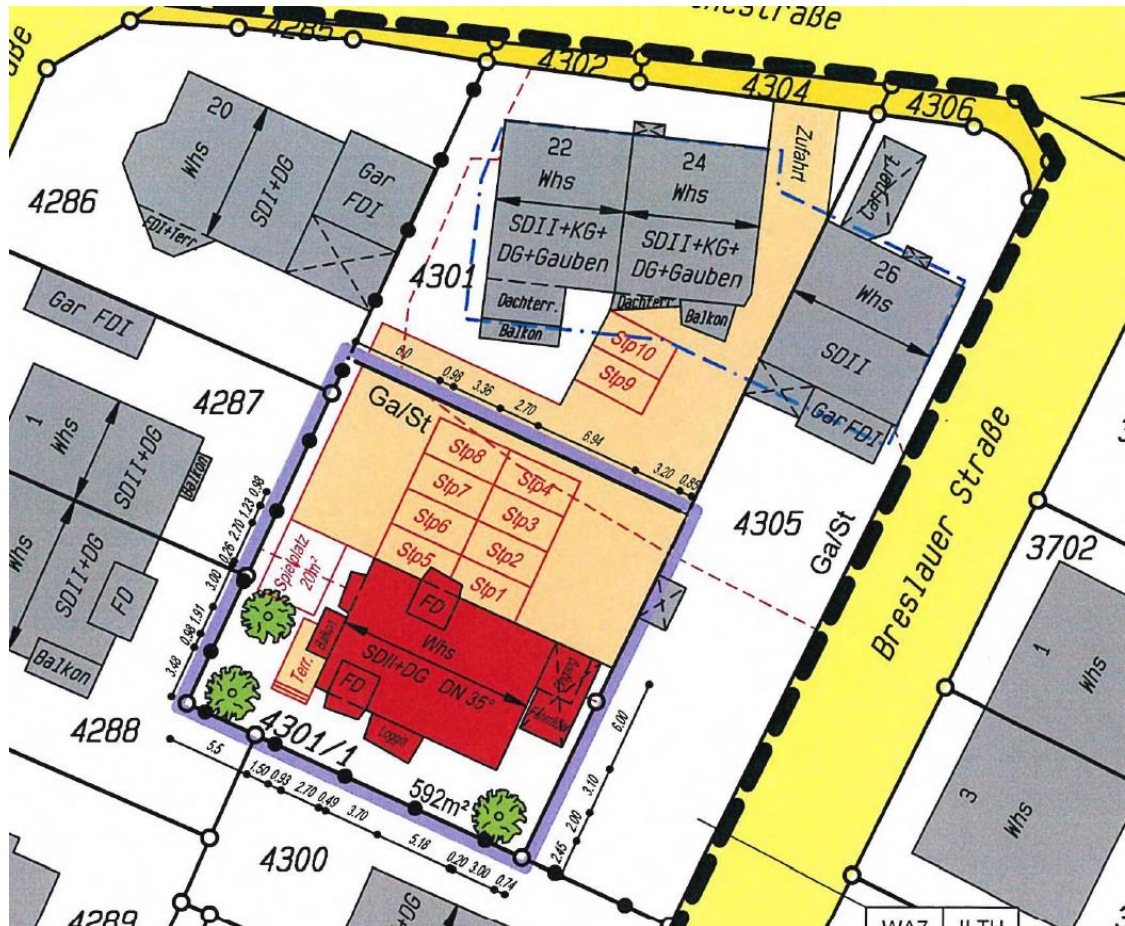
Zu 6.: Die Frage erübrigt sich für die geplante Neubebauung. Allerdings wurde durch die neue Teilung den vorderen Gebäuden der Zugang zu den notwendigen Stellplätzen genommen, so dass entsprechende Lasten allein schon für die Bestandssituation und Nutzung der Stellplätze eine Voraussetzung für die Neuaufteilung gewesen wären.

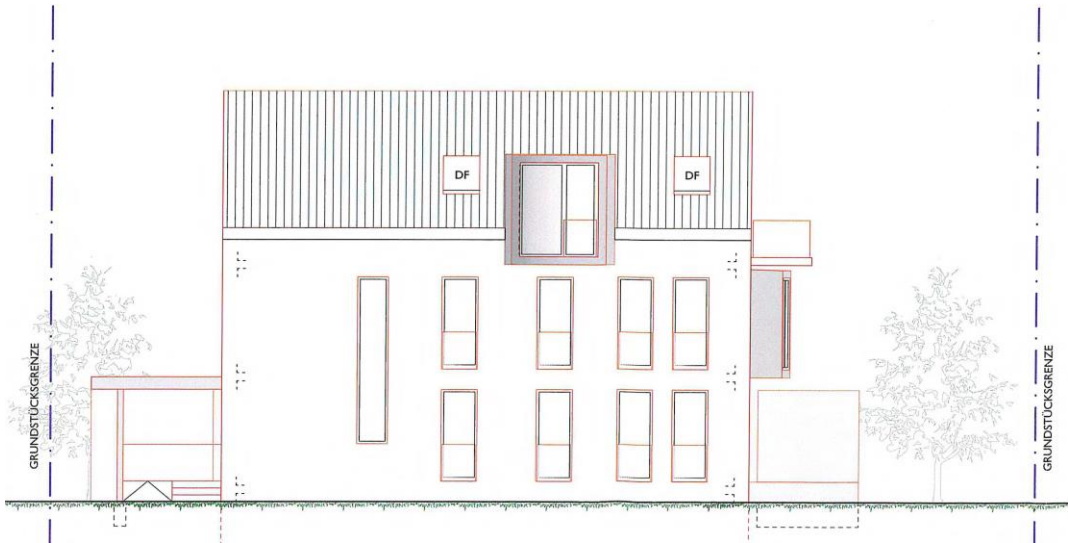
Zu 7. Die Frage ist nicht durch die Gemeinde zu klären.

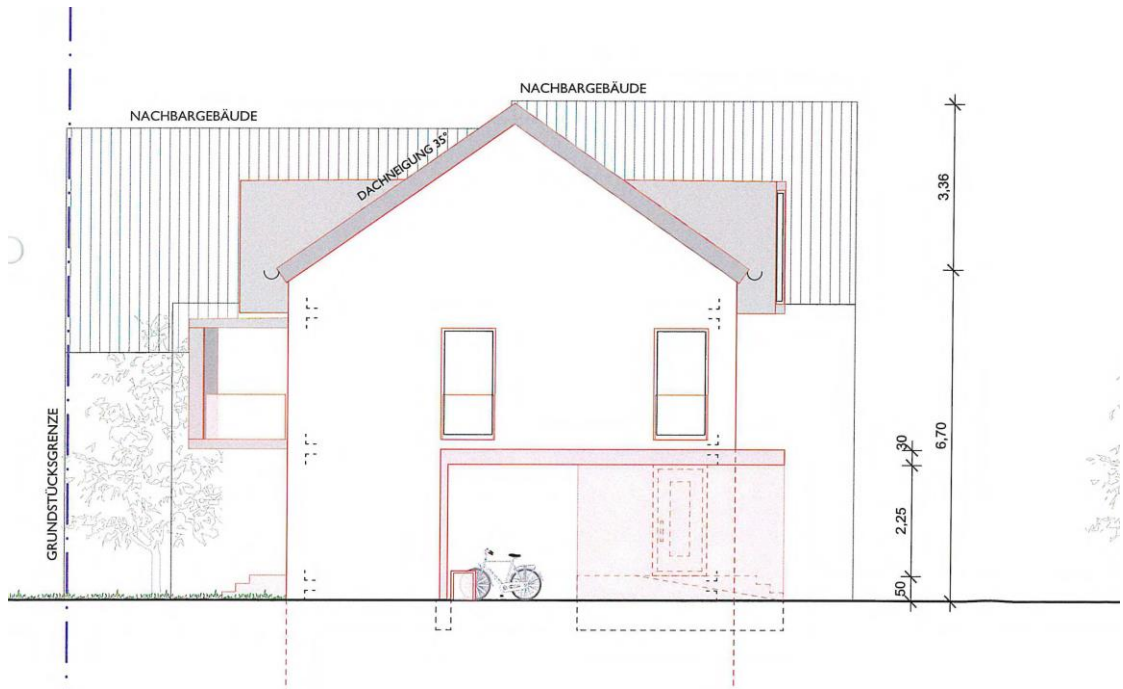
Die Verwaltung hatte bereits im Vorfeld vor Einreichen der Bauvoranfrage darauf hingewiesen, dass die Planungsabsicht den Grundzügen der Planung widerspricht und nach Auffassung der Verwaltung damit auch nicht genehmigungsfähig ist.

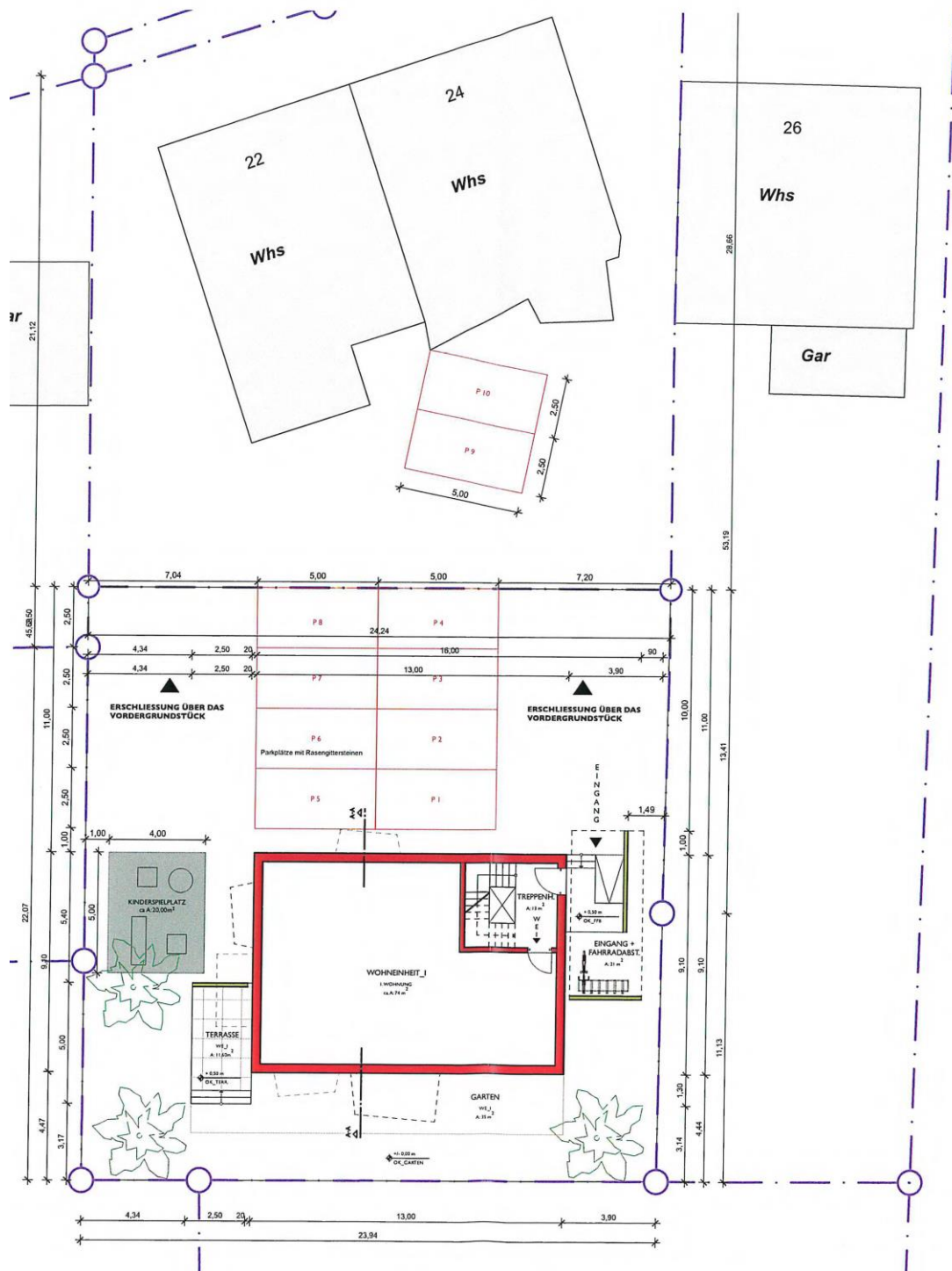
Zur Verdeutlichung sind nachfolgend der Lageplan mit dem bereits neu gebildeten Grundstück sowie Ansichten dargestellt.

Lageplan:









Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu der Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 4301 und 4301/1, Goethestraße 22/24, Ilvesheim wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.: Die Gemeinde kann kein Baufenster auf dem neu gebildeten Grundstück im rückwärtigen Bereich definieren. Die Planungsabsichten der Gemeinde finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes eindeutig wieder. Demnach ist ein Baufenster klar definiert. Das beabsichtigte Bauvorhaben überschreitet dieses Baufenster komplett und befindet sich in einem Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist (und damit gärtnerisch zu gestalten ist) sowie auf den Flächen zum Nachweis der Stellplätze für die Vordergebäude. Die eingereichte Planung verstößt damit gegen die Grundzüge der Planung.

Zu 2.: Eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs ist gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur mit Stellplätzen (Carports, Garagen) innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche möglich. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und maximal mit Nebenanlagen bis 20 m³ umbauten Raum zulässig (als Ausnahme).

Zu 3.: Wie unter 1. aufgeführt werden die Grundzüge der Planung verletzt. Die Abweichung ist damit so gravierend, dass eine Bebauung mit einem Wohngebäude auch mit einer Befreiung nicht möglich wäre.

zu 4.: Nein

Zu 5.: Nein

Zu 6.: Die Frage erübrigt sich für die geplante Neubebauung. Allerdings wurde durch die neue Teilung den vorderen Gebäuden der Zugang zu den notwendigen Stellplätzen genommen, so dass entsprechende Lasten allein

schon für die Bestandssituation und Nutzung der Stellplätze eine Voraussetzung für die Neuaufteilung gewesen wären.

Zu 7. Die Frage ist nicht durch die Gemeinde zu klären.

Th

Ilvesheim, 08.09.2021

Andreas Metz
Bürgermeister