

2022/0103/610-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport "Zum Alten Kanal", Gemarkung Beeden- Schwarzenbach

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	17.03.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB einschließlich der notwendigen Befreiung wird erteilt.

### Sachverhalt

Sachverhalt

Die Bebauung der Vorhabenfläche war bereits Gegenstand von Beratungen und Beschlüssen im Rat (11.04.2019, Stadtrat: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Alten Kanal 5“), Billigung Entwurf; 28.11.2019, Bau- und Umweltausschuss: Geltungsbereichsvarianten (s. Anlagen; anschließendes Bürgergespräch Wohnnachbarschaft in 02/2020. Die Bauverwaltung sah in der Bebauungsabsicht die Planungserforderlichkeit, insbesondere städtebauliche Spannungen könnten losgelöst werden. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich wird durch die Stadtplanung ausdrücklich begrüßt, letztlich verhindern einige Bebauungs- und Erschließungsvarianten eine durchgängige Erschließung, die Wohnnachbarschaft konnte sich vor ca. 2 Jahren nicht auf einen gemeinsamen Vorschlag einigen, denn das Erschließungsbeitragsrecht würde bei einem Verbindungsstraßenbau auch Nachbarn belasten, die kein zusätzliches Baurecht bekommen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte das Baurecht schaffen, aber bei diesem war darauf zu achten, dass eine spätere Erschließbarkeit der Hinterlieger städtebaulich möglich gewesen wäre, auch hätte diese Erschließung grundstücksrechtlich gesichert werden können.

### Beschreibung des Baugrundstückes – Bestandssituation

Ein Bebauungsplanverfahren wird durch die Eigentümer nicht weiter betrieben. Es wurde ein Antrag auf Bauvoranfrage eingereicht und eine entsprechende Befreiung beantragt. Das Vorhaben soll maximal 150m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche aufweisen. Diese liegen in Gänze außerhalb des vorhandenen Baufensters. Das Vorhabengrundstück „ für ein beantragtes Wohngebäude befindet sich an der Straße „Zum Alten Kanal“ inmitten eines Wohngebiets, nördlich grenzt es an den

Kindergarten an“. Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Beeden-Süd 2. BA. „Es ist durch die Straße „Zum Alten Kanal“ erschlossen. Durch die geplante Nutzung mit dem privaten Wohnraum in 1 Wohngebäude wird kein erheblicher Verkehr zusätzlich induziert, der Charakter der Sackgasse, ausgebaut als Spielstraße, bleibt für die restlichen Bewohner der Straße erhalten. Es ist keine gewerbliche Nutzung geplant, es soll wichtiger Wohnbau entstehen, der der Bebauung in der Straße angepasst wird.“ (Baubeschreibung)

Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit von Befreiungen und Ausnahmen vor. Der Antragsteller begründet seine Befreiungsabsicht wie folgt: „Eine Befreiung ist auch möglich, wenn der Antrag auf Befreiung aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich ist. [...] , da es unstrittig ist -...- dass es mehr als dringenden Wohnungsbedarf in Homburg gibt.“

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Die Grundstücke liegen im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (BeedenSüd\_II.BA). Jedoch liegen diese nicht im Bereich der festgesetzten Baufenster. Die benachbarten Baufenster haben die Festsetzungen als Reines Wohngebiet, max. I Vollgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,5, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sowie offene Bauweise. Die öffentlich-rechtliche Sicherung einer Zuwegbarkeit auf dem Vorhabengrundstück für eine später vom Stadtrat oder der Nachbarschaft etwaig gewünschte und städtebaulich ohnehin sinnvolle spätere Erschließung der Hinterlieger, falls nicht mit einer noch flächenintensiveren einseitigen Stichstraßenlösung mit Wendehammer geplant wird, kann in einem Bescheid über eine Bauvoranfrage samt Befreiung nicht festgeschrieben werden.

Der Bauausschuss möge entscheiden, ob er dem Befreiungsantrag zustimmt und das Einvernehmen erteilt.

Die zuständige UBA hat den Befreiungsanspruch bejaht und die Antragstellerin hat zugesichert, die entsprechende Fläche für die Anlegung eines Wohnweges der Stadt kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die entsprechende Fläche ist bereits durch das Landesvermessungsamt herausgemessen worden.

Mithin empfiehlt die Verwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

### **Anlage/n**

- 1 B-Plan\_Beeden Süd\_II.BA (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 ZumAltenKanal\_Beratungsvorlage (öffentlich)
- 4 Planunterlagen (öffentlich)
- 5 Sitzungsvorlage28.11.2018\_BUA\_Entwurf (öffentlich)
- 6 Karte abgetrennter Wohnweg (öffentlich)