

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Gemeinderat Bell	öffentlich	Entscheidung	20.05.2019

Verfasser: Lisa Hartmuth	Fachbereich 4
---------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Bauvorhaben Mehrfamilienwohnhaus; Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück des ehem. Betonwerkes in der Hauptstraße gibt es Planungsideen bezüglich einer Wiedernutzbarmachung der Fläche zu Zwecken der Wohnnutzung. Es ist geplant dort mehrere Wohngebäude zu errichten.

Die Fläche befindet sich im sogenannten Innenbereich der Ortslage und das Bauvorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Voraussetzung für eine positive Bescheidung ist, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es ist vorgesehen, an der Hauptstraße ein Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten zu errichten. Im hinteren Bereich sollen 5 Einfamilienwohnhäuser entstehen, die über eine gesonderte Zuwegung erschlossen werden.

Nach der Art der baulichen Nutzung würde sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen, da es sich wie umliegend auch, um Wohnnutzungen handelt.

Die Grundflächen der Einfamilienwohnhäuser sollen je Gebäude ca. 121 qm betragen. Diese würden sich von der Grundfläche her in die Umgebungsbebauung einfügen. Allerdings würde hier eine Bebauung in zweiter und sogar dritter Reihe erfolgen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind für die sichere Erschließung ausreichende Verkehrsflächen vorzusehen.

Die Grundfläche des Mehrfamilienwohnhauses soll 221 qm betragen.

Es ist fraglich, ob sich das Gebäude noch in die Umgebungsbebauung einfügt. Nach Ausmessungen der größeren Gebäude in der Umgebung liegen diese Grundflächen zwischen 130-185 qm. Im Hinblick auf das Mehrfamilienhaus ist festzustellen, dass sich das Vorhaben nicht einfügt.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ergibt sich aus Sicht der Verwaltung die Notwendigkeit, im vorliegenden Fall ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Bauleitplanung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Da artenschutzrechtliche Betroffenheiten im Vorfeld nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, ist zudem die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung erforderlich.

Sämtliche Kosten des Verfahrens sind vom Investor zu tragen.

Hierzu ist es erforderlich, von diesem vor Beauftragung eine Kostenübernahmeerklärung einzufordern. Zudem ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sowie der Abschluss eines gesonderten Vertrages für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Erschließungsvertrag) erforderlich. Diese müssen vor Beginn der Offenlage unterzeichnet vorliegen.

Hinweis zur Finanzierung:

Für die Ortsgemeinde entstehen keine Kosten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bell nimmt die beiliegende Planung zur Kenntnis und stimmt dieser grundsätzlich zu.

Weiterhin fasst der Rat den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB. Sobald die notwendigen Unterlagen seitens des Planers bzw. Investors vorliegen kann das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden.

Der Ortsbürgermeister wird ermächtigt, die erforderlichen Aufträge für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen