
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1660

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs-und Verkehrsausschuss	06.06.2019	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Heimerzheim Hz 11 "Pützgasse", 3. Änderung
- Beratung über die Fortführung des Verfahrens gemäß §13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird nicht unterbreitet. Die Beratungen des Ausschusses sind abzuwarten.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 28.09.2017 (TOP 12) wurde über allgemeine Bebauungsvorschläge eines Projektentwicklers auf dem Grundstück Gemarkung Heimerzheim, Flur 28, Flurstück 84, beraten. Der Rat befürwortete in seiner Sitzung am 20.11.2017 (TOP 14) die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes wurde vom damaligen Eigentümer / Antragsteller jedoch nicht weiter verfolgt. Mittlerweile fand ein Wechsel der Eigentumsverhältnisse statt und der neue Projektentwickler legte ebenfalls einen Antrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor, über den in der Sitzung Planungs- und Verkehrsausschuss am 14.02.2019 (TOP 4) beraten wurde. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses wurde dabei prinzipiell begrüßt, jedoch Bedingungen für die Zustimmung gestellt.

Der Projektentwickler hat aus diesem Anlass seine Planung noch einmal überarbeitet und beabsichtigt nunmehr zwei Wohngebäude zu errichten (siehe anliegende Unterlagen). Entgegen dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschuss vom 14.02.2019 „[...] die Höhe des Baukörpers soll auf 1 Vollgeschoss begrenzt werden [...]“ sieht der Planentwurf für das rückwärtige Mehrfamilienhaus eine zweigeschossige Bauweise vor. Entlang der Vorgebirgsstraße ist ebenfalls ein zweigeschossiges Einfamilienhaus vorgesehen. Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Hz 11 „Pützgasse“ setzt hier gegenwärtig auch ein Baufenster sowie eine zweigeschossige Bauweise fest.

Auf dem Grundstück nachgewiesen werden laut Planzeichnung insgesamt 10 Stellplätze, so dass entsprechend dem Beschluss auf dem Grundstück insgesamt 6 WE (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) entstehen können. Sofern 7 Wohneinheiten auf dem Grundstück im Falle der Errichtung des Einfamilienhauses an der Vorgebirgsstraße befürwortet werden, sind sodann 11 Stellplätze erforderlich. Über die überarbeitete und abweichende Bebauung sollte der Ausschuss ebenfalls beraten. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten abschließend für das jeweilige Baufenster festgesetzt.

Ausgenommen von den o.g. Ausführungen werden die übrigen Punkte des Ausschussbeschlusses durch die eingereichten Planungen eingehalten.

Bevor entsprechende Verfahrensunterlagen erarbeitet werden und hierdurch weitere Kosten entstehen, bittet der Antragsteller über das Vorhaben erneut zu beraten.

Die Eigentümer der östlich angrenzenden Grundstücke (Flurstück 344 und 359) wurden vom Projektentwickler kontaktiert und haben mündlich erklärt, nicht an einer Bebauung des Innenbereichs interessiert zu sein. Der Eigentümer des Flurstücks 360 konnte bislang nicht erreicht werden. Dieses Grundstück kann jedoch nur über die Flächen der angrenzenden Grundstückseigentümer erschlossen werden.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss wird gebeten erneut über das Vorhaben zu beraten. Die nunmehr ermittelten örtlichen Gelände- und Gebäudehöhen (siehe Amtlicher Lageplan sowie Planzeichnungen) ermöglichen eine konkretere Beurteilung des Vorhabens.