



| | |
|----------------------|------------|
| AMT: | 6 |
| Sachgebiet: | 61 |
| Vorlagen.Nr.: | 017/2011 |
| Datum: | 26.01.2011 |

Sitzungsvorlage an den

| | | | |
|-------------------------------|------------|------------|------------------|
| Verwaltungs- und Bauausschuss | 01.02.2011 | öffentlich | zur Entscheidung |
|-------------------------------|------------|------------|------------------|

| | | |
|---|-----------------|---|
| Kitzingen, 26.01.2011 Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 26.01.2011 Oberbürgermeister |
|---|-----------------|---|

| | | | |
|-------------|-----------------------------------|----------|---------------|
| Bearbeiter: | Christian Pohl | Zimmer: | 12 |
| E-Mail: | christian.pohl@stadt-kitzingen.de | Telefon: | 09321/20-6106 |
| Maßnahme: | Beginn: | Ende: | |

Bauvoranfrage - BGV-Nr. 6/2011; Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Doppelgarage

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss lehnt das Vorhaben ab.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Die Bauvoranfrage (Eingang Bauamt 24.01.2011) lautet auf „Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Doppelgarage“ auf Flurstück Nr. 3671, Florian-Geyer-Weg 15, Kitzingen.

Antragsteller sind die Eheleute Melanie und Bruno Gold, Florian-Geyer-Weg 15, Kitzingen.

2. Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens ist gesichert.

3. Planungsrechtliche Bewertung

Das Flst.-Nr. 3671, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Muldenweg“. Das Vorhaben ist somit nach § 30 Abs.1 BauGB zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall soll ein Wohngebäude und eine Doppelgarage außerhalb des festgesetzten Baufensters auf Fl. 3671 errichtet werden.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit einzelner Vorhaben über konkrete Festsetzungen geregelt, so u. a. auch die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und (1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder (2) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder (3) die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Muldenweg“ – hier Überschreitung der Baugrenze – wurde im Rahmen der Bauvoranfrage nicht beantragt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht teilweise sehr eng gefasste Baugrenzen mit wenig Erweiterungsspielraum vor, so ist deren städtebauliches Erfordernis nach wie vor aktuell. Zum einen wird damit der dichte Grünbestand des Grundstücks vor weiterer Bebauung „geschont“ und zum anderen auch ein Schutzabstand (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zum benachbarten Einzelhandelsgebiet mit dessen Anlieferungszone, Parkplätzen etc. gewährleistet, siehe Anlage Luftbild.

Im Gegenzug besteht auch für den benachbarten Einzelhandel ein Schutzanspruch gegen eine heranrückende Wohnbebauung, die zu Einschränkungen in der baulichen Entwicklung und Nutzung beispielsweise in den Anlieferzeiten führen könnte.

Des Weiteren kann auch eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden, da durch die Nichteinhaltung des zulässigen Baufensters die Festsetzung der überbaubaren Flächen verletzt und somit die Grundzüge der Planung, von denen grundsätzlich nicht befreit werden kann, berührt werden. Speziell mit der konkreten Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen werden die Grundzüge klar herausgestellt.

Das Vorhaben würde letztendlich eine Änderung oder z. B. Aufhebung des Bebauungsplanes mit ungewissen Ausgang erfordern.

Im Übrigen können Vorhaben auch keine planungsrechtliche Zulässigkeit durch Stadtratsbeschlüsse (sog. „Hinterliegerbeschluss“ des Stadtrates vom 04.01.2001) erlangen, die bestehende Gesetze (Bundesrecht/Baugesetzbuch) unberücksichtigt lassen.

4. Zusammenfassung

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird keine Zulässigkeit des Vorhabens gesehen, es ist daher abzulehnen. Die Erteilung einer Baugenehmigung würde öffentlichem Recht widersprechen.

Eine Änderung der Zulässigkeit kann nur über ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan geprüft werden.

Anlagen:

- 1 – Katasterauszug
- 2 – Luftbildausschnitt
- 3 – Auszug Bebauungsplan Nr. 26 „Muldenweg“