Beschlussvorlage **2017/403**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**25.01.2018**	**öffentlich**

Kriterien für die baulichen Entwicklung in der Ortsmitte von Derching

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss legt vorrübergehend folgende Kriterien als Vorgaben für die Bebauung des Stadtteils Derching im beigefügten Umgriff (Anlage 1) fest:

   - III Vollgeschosse (E+I+D)
   - entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Str. mind. II Vollgeschosse (E+I)
   - Satteldach
   - Dachneigung 40° - 45°
   - Wandhöhe max. 6,50 m
   - Firsthöhe max. 12 m
   - Gebäudebreite max. 12 m und –länge von mind. 1,3 x Gebäudebreite
   - Gebäudesituierung traufständig entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Str.
   - Grundfläche max. 240 m^2 je Gebäude
   - max. 5 Wohneinheiten je Gebäude
   - Stellplatzschlüssel:

bis 50 m^2 Wohnfläche	1	Stellplatz
50 m^2 – 100 m^2 Wohnfläche	1,5	Stellplätze
über 100 m^2 Wohnfläche	2	Stellplätze

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, Bauanträge die die unter Ziffer 1 beschlossenen Vorgaben einhalten, als Geschäft der laufenden Verwaltung zu behandeln und zu verbescheiden.

3. Nach Abschluss des Ortsentwicklungskonzepts für Derching sind die Kriterien und die weitere Vorgehensweise auf Basis der bis dahin neu gewonnenen Erkenntnisse dem Planungs- und Umweltausschuss zur weiteren Diskussion vorzulegen.

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

Vorlagennummer: 2017/403

Sachverhalt:

In Derching haben Neubebauungen und Nachverdichtungen, u.a. von aufgegebenen oder ausgesiedelten landwirtschaftlichen Anwesen in der letzten Zeit für kontroverse Diskussionen gesorgt.
Anfang 2016 wurde im Planungs- und Umweltausschuss über einen Bauantrag zum Neubau von Wohnhäusern mit Carports auf dem Grundstück Flur-Nr. 22 und 22/2 der Gemarkung Derching, Bgm. Schlickenrieder-Str. 15 diskutiert (Az. F -2017/237, zuletzt Vorlage 2016/083).
Ende 2017 wurde erneut über die Bebauung mit Wohnhäusern der Hofstelle Flur-Nr. 25 der Gemarkung Derching, Bgm.-Schlickenrieder-Str. 9 diskutiert (Az. V -2017/009, zuletzt Vorlage 2017/346).
Zu Letzterem hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 09.11.2017 folgenden Beschluss gefasst:

> *„Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, die bestehende Ortsstruktur in Maßstäblichkeit und Gebäudeform zu erhalten, den ruhenden Verkehr und das Maß der Bodenversiegelung sowie die Zahl der Wohneinheiten zu regeln. Auf die Flächen und Gebäude des Gemeinbedarfes in der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.*
> *Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen Geltungsbereich vorzuschlagen.*
> *Gleichzeitig wird dem Stadtrat der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB empfohlen.“*

Der Antrag auf Vorbescheid wurde zwischenzeitlich zurückgenommen, um die Möglichkeiten einer Bebauung des Grundstücks ohne Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit der Verwaltung abzustimmen.

Da es zudem sehr wahrscheinlich ist, dass noch weitere Neubauvorhaben auf ehemaligen Hofstellen in Derching erfolgen werden, ist die Verwaltung der Ansicht, dass grundsätzlich ein Bebauungsplan für den Altortbereich von Derching sinnvoll und nützlich wäre, gleichzeitig die Erstellung eines Bebauungsplanes sich sehr kompliziert und zeitaufwendig darstellen wird. Darüber hinaus soll im Anschluss an die laufenden Ortsteilentwicklungskonzepte in Rinnenthal und Haberskirch auch ein Ortsteilentwicklungskonzept für Derching angestoßen werden. Um nicht im Vorgriff schon Teile und Diskussionen dieses Konzepts durch einen Bebauungsplan vorweg zu nehmen, gleichzeitig bis dahin jedoch eine Handlungslinie für weitere Bauanträge zu erhalten, schlägt die Verwaltung dem Planungs- und Umweltausschuss vor, zunächst Kriterien zu beschließen, die eine Handhabung aktueller Fälle ermöglichen soll.

Sollten Neubauanträge sich an diese Vorgaben halten, könnten diese durch die Verwaltung gem. § 34 Abs. 1 BauGB genehmigt werden, andernfalls könnte sofort ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre erlassen werden um die städtebaulichen Ziele der Stadt durchzusetzen.

Die Verwaltung hat dazu den möglichen Geltungsbereich und die fragwürdigen Kriterien geprüft. Zum Vergleich werden das bereits genehmigte Bauvorhaben auf dem Grundstück Flur-Nr. 22 und 22/2 der Gemarkung Derching, Bgm. Schlickenrieder-Str. 15 in seinen beschlossenen

Maßgaben sowie der ausgearbeitete Vorschlag der Verwaltung für eine zukünftige Bebauung aufgelistet:

Maßgaben des bereits genehmigten Bauvorhabens:

- Zahl der Wohneinheiten nur 10 statt 14(2x5) in zwei Gebäuden
- Satteldach
- 3 Vollgeschosse (E+I+D)
- Wandhöhe 6,50 m
- Grundfläche 20x11 m statt 20 x 13,50 m
- Geschossfläche 1.392 statt 1.485 m
- Wohnfläche 985 m statt 1.190
- Stellplätze 12 statt 16

Vorschlag für die zukünftige Bebauung:

- III Vollgeschosse (E+I+D)
- entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Str. mind. II Vollgeschosse (E+I)
- Satteldach
- Dachneigung 40° - 45°
- Wandhöhe max. 6,50 m
- Firsthöhe max. 12 m
- Gebäudebreite max. 12 m und –länge von 1,3 x Gebäudebreite
- Gebäudesituierung traufständig entlang der Bgm.-Schlickenrieder-Str.
- Grundfläche max. 240 m^2 je Gebäude
- max. 5 Wohneinheiten je Gebäude
- Stellplatzschlüssel:

bis 50 m^2 Wohnfläche	1	Stellplatz
50 m^2 – 100 m^2 Wohnfläche	1,5	Stellplätze
über 100 m^2 Wohnfläche	2	Stellplätze

Die Maßgaben der Verwaltung richten sich einerseits nach den zu beurteilenden Maßgaben des § 34 Abs. 1 BauGB sowie an den städtebaulichen Zielsetzungen die seitens der Verwaltung und des Ausschusses bislang verfolgt wurden. Diese Kriterien könnten so auch in einen aufzustellenden Bebauungsplan einfließen.

Der Antragsteller des im November diskutierten Vorbescheidsantrags hat bereits erklärt, dass er mit diesen Vorgaben umgehen könnte. In der Kritik standen insbesondere die 8 Wohneinheiten in den vier Gebäuden, sowie die geringfügigen Stellplatzanforderungen.
Bei Beschlussfassung über die Kriterien für eine zukünftige Bebauung würde der Antragsteller seinen Antrag entsprechend anpassen und neu einreichen.

Anlagen: 1. Umgriff für die Gültigkeit der Kriterien
2. Luftbild