



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2019/253</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>02.07.2019</b>	<b>öffentlich</b>

**V -2018/011 und 012, Neubau von einem bzw. zwei Mehrfamilienhäusern und Nutzungsänderung Hotelgaststätte zu Wohnungen, FINr. 886/0, Eckstraße 1**

**Beschlussvorschlag:**

Nach Diskussion

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



### **Sachverhalt:**

Mit Anträgen vom 28.11.2018 beantragte die [REDACTED] die Erteilung von zwei Vorbescheiden für zwei unterschiedliche Bebauungsvarianten auf der FINr. 886/0, Gem. Rederzhausen, Eckstraße 1. Die Unterlagen sind seit 21.6.2019 vollständig und beurteilungsfähig.

In den Anträgen wurden die als Anlage beigefügten Fragen gestellt.

In beiden Varianten wird die Nutzungsänderung der ehemaligen Hotelgaststätte in bis zu 8 Wohneinheiten beantragt. Daneben wird die Bebauung des übrigen Grundstücks mit wahlweise einem Mehrfamilienhaus (10 Wohneinheiten) bzw. zwei Mehrfamilienhäusern (jeweils 4 Wohneinheiten) beantragt.

Bezüglich der näheren Umgebung ist zunächst klarzustellen, dass bereits Gebäude mit 3-geschossigen Ansichten vorhanden sind und die umgebenden Wirtschaftsgebäude ein großes Bauvolumen vorgeben. Die Umgebungsbebauung weist zudem teils nur spärliche Freiflächen auf.

Die Fragen der Bebauungsvariante mit einem Mehrfamilienhaus sind baurechtlich betrachtet daher sämtlich mit Ja zu beantworten. Hier ist insbesondere die Dachform – die kein Beurteilungskriterium im Rahmen des § 34 BauGB ist – hervorzuheben. Es handelt sich zwar um ein Satteldach, das allerdings nur auf dem teilweise zurückspringenden Penthaus-Geschoss aufgebracht wird. Es ist jedoch auch festzustellen, dass an der Paartalstraße 20b und 20c bereits vom klassischen Satteldachtyp abweichende Dachformen existieren. Auch die Zahl der neu entstehenden Wohneinheiten ist im Rahmen des § 34 BauGB nicht relevant.

Die Fragen der Bebauungsvariante mit zwei Mehrfamilienhäusern sind baurechtlich betrachtet ebenfalls genehmigungsfähig. Die Dachform Zeltdach ist kein Beurteilungskriterium im rechtlichen Sinn, die Maßzahlen bleiben hinter der Bebauungsvariante mit einem Mehrfamilienhaus zurück.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat heute also im Ergebnis darüber zu entscheiden, ob die vorliegende Planung zum Anlass genommen wird, bauleitplanerisch tätig zu werden. In die Entscheidungsfindung einbezogen werden sollten insbesondere die Zahl der neu entstehenden Wohneinheiten, sowie die geplanten Dachformen. Zu betonen ist jedoch auch, dass der Bereich der näheren Umgebung – anders als beispielsweise die Ortsmitte Derching – keine einheitliche städtebauliche Prägung aufweist mit der sich weiter planen ließe.

### **Anlagen:**

1. Gezeichneter Lageplan Variante 1 MFH
2. Ansichten Variante 1 MFH
3. Fragenkatalog Variante 1 MFH
4. Gezeichneter Lageplan Variante 2 MFH
5. Ansichten Variante 2 MFH
6. Fragenkatalog Variante 2 MFH