

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.03.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes Errichtung eines 7-Familienhauses mit 4 Garagen und 6 Stellplätzen auf dem Flst.Nr. 2929/12 und 2929/24, Stettiner Straße 15**

#### **Planung**

- Abbruch der bestehenden Garagen
- Neubau Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten und 4 Garagen im Erdgeschoss
  - - Grundmaße ca. 19,58 m auf 7,77 m (Nord-Süd) und 10,62 m auf 7,77 m (Ost-West)
  - - EFH 429,45 m ü. NN
  - - Dach SD 32° + eine Dachgaube mit Balkonen im Süden
  - - Gebäudehöhe WH 436,40 m ü. NN (6,95 m) – FH 439,41 m ü. NN (9,96 m)
  - - Eingang auf der Nordseite
  - - Terrasse im Süden, Balkone im Norden und Süden
  - Planung von 6 Stellplätzen oberirdisch

#### **Bebauungsplan**

„VHB Obere Öhmdwiesen“ Stettiner Straße (rechtskräftig: 01.06.2001)

- Gebietscharakter – Allgemeines Wohngebiet WA2
- Bebauung mit zwei Vollgeschossen
- GRZ 0,4
- WH max. 7,0 m
- Satteldächer 22-32°
- Offene Bauweise

## **Befreiungen**

1. Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Ostteil um 30,95 % (134 m<sup>2</sup>) und im Westteil um 10,85% (128 m<sup>2</sup>)
2. Überschreitung der Baugrenze im Norden und Westen

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Bauvorhaben überschreitet den Bauraum. Aber Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Befreiungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (z.B. günstiger Wohnraum). Im Vorliegenden Fall kann die Genehmigungen der notwendigen Befreiungen auf Grundlage einer sozialverträglichen Vermietung der Räumlichkeiten erteilt werden.

Der Bauherr beabsichtigt eine sozialverträgliche Vermietung seiner Wohnungen, vorzugsweise an seine Mitarbeiter und falls dies nicht möglich/notwendig ist, auch an sonstige Personen. Hierfür wird eine Rückversicherung notwendig, dass der Bauherr diese Vermietung auch im sozialverträglichen Sinne durchführt. Es kommt daher der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages auf Grundlage des § 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) zwischen Bauherr und Stadtverwaltung in Betracht. Damit kann sichergestellt werden, dass der Verpflichtung auf diese Weise nachgekommen wird. Die sozialverträgliche Vermietung kann sich z. B. an den Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft anlehnen, wie sie im Sozialamt, Jobcenter etc. angewandt werden.

In Verbindung mit dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Bauherrn über die Schaffung eines kostengünstigen Wohnraums empfiehlt die Verwaltung dem Technischen Ausschuss den Befreiungen zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den genannten Befreiungen unter einer Auflage zu – die Verwaltung soll mit dem Bauherrn einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abschließen, über die Schaffung kostengünstigen Wohnraums durch den Antragsteller, auf Basis eines angemessenen Mietpreises. Der Vertrag soll dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt werden.

Anlage:

Stettiner Straße 15 - TA 10-03-2020