

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „Oberteisendorf - Holzhausener Straße“ 4. Änderung für die Grundstücke

Flst. Nr.	Bau- fläche Nr.	Grund der Änderung
425/1	14	Errichtung von 6 Wohnungen und einer Tiefgarage mit Zufahrt
17/2	19	Errichtung eines erdgeschossigen Gebäudes

BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 17.12.2008 und am 21.1.2009 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberteisendorf – Holzhausener Straße“ zu ändern.

Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsplan des Marktes Teisendorf in der Fassung vom 17. Juni 2009.

Für die von der Änderung betroffenen Bauflächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,55 sowie eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Flst.Nr. 17/2

Das Grundstück hat eine Fläche von 3.000 m². Daraus ergibt sich eine zulässige überbaubare Fläche von 1.050 m² und eine zulässige Geschoßfläche von 1.650 m². Die derzeitige überbaute Fläche beträgt 618 m² für das Hauptgebäude und 49 m² für ein Nebengebäude, insgesamt also 667 m². Die bestehende Geschoßfläche beträgt 1.285 m². Der Grundstückseigentümer, die Lebenshilfe e.V., beabsichtigt, ein weiteres erdgeschossiges Gebäude für den familienentlastenden Dienst mit einer Fläche von ca. 285 m² sowie einen Anbau an das bestehende Gebäude mit rd. 100 m², insgesamt also rd. 385 m² zu errichten. Die GRZ erhöht sich damit auf 0,33, die GFZ auf 0,54, liegt also noch innerhalb der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes. Eine Erhöhung der Nutzungszahlen ist damit nicht erforderlich.

Die zusätzlichen Baugrenzen werden so festgesetzt, dass dem Planer ein gestalterischer Spielraum insbesondere hinsichtlich der Situierung des Gebäudes zur Verfügung steht.

Städtebaulich bestehen gegen die zusätzliche Bebauung, die sich problemlos in die Umgebung einfügt, keine Bedenken. Es ist auch zu berücksichtigen, dass an der Baumaßnahme im Rahmen der Betreuung behinderter Menschen ein überragendes öffentliches Interesse besteht.

Flst.Nr. 425/1

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, auf dem Grundstück ein 6-Familienhaus mit Tiefgarage zu errichten.

Der Baukörper des Hauptgebäudes ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen vorgesehen, die Nutzungszahlen (GRZ und GFZ) werden eingehalten, auch hinsichtlich der Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Zahl der geplanten Wohnungen und die geplante Tiefgarage widersprechen den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan vom 28.10.1997 wurde die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in der Satzung vom 1.12.1997 begrenzt, „um die Struktur des Mischgebietes nicht durch die Errichtung einer zu hohen Zahl von Wohnungen in Funktion und Eigenart zu beeinträchtigen“.

Die Baufläche Nr. 14 liegt in einem Bereich des Bebauungsplanes, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Im unmittelbaren Bereich ist neben der Wohnnutzung nur eine Büronutzung vorhanden. In der Umgebung bestehen damit keine emissionsträchtigen Betriebe, die in ihrem Bestand oder ihrer Entwicklung durch das geplante Mehrfamilienhaus beeinträchtigt werden könnten.

Für das Grundstück wurde vom Bau- und Umweltausschuss bereits in der Sitzung am 23.5.2007 die Errichtung eines sog. „3-Spänners“ befürwortet. Damit wären 3 aneinandergebaute Wohngebäude entstanden. Nachdem in jedem dieser Gebäude nach der Satzung 2 Wohnungen zulässig gewesen wären, hätte auch diese Planung, die voll den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen hätte, zur Errichtung von 6 Wohnungen führen können. Dies zeigt, dass die Festsetzung in der Satzung die Errichtung von mehr als 2 Wohnungen je Baufläche nicht verhindert.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Teisendorf zeigt, dass für die Schaffung von Eigentumswohnungen ein Bedarf besteht. Der rasche Verkauf der zuletzt in Teisendorf errichteten Eigentumswohnungen bestätigt diesen Bedarf. Das Grundstück ist von der Größe, der Lage und auch von der Größe des nach dem Bebauungsplan zulässigen Baukörpers für die Errichtung von 6 Wohnungen geeignet. Die Zulassung von jetzt 6 Wohnungen entspricht voll den Vorgaben des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient insgesamt dem Ziel einer Nachverdichtung des Planbereiches im Sinne des § 13 a BauGB und entspricht damit den Vorgaben des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Änderungsbereiche sind voll erschlossen.

Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

Teisendorf, 17. Juni 2009
MARKT TEISENDORF


Schieß
Erster Bürgermeister