

Dezernat I
Referat des Oberbürgermeisters

Bezugsvorlagen:
2024/052; 2024/052-01;
2024/052-02

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeinderat (Entscheidung)	18.06.2024	Ö

Bauvorhaben Ulmenstraße 4/1 in Leonberg Höfingen Erforderliche Zustimmung nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat Höfingen (Wiederholung des Beschlusses aus dem Planungsausschuss vom 6. Juni 2024)

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu nachfolgender Befreiung zu erteilen:

1. Befreiung von der Art der baulichen Nutzung (Öffentliche Freifläche in Wohnbaufläche)

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 21. März 2024 dem Bauantrag (Vorlage 2024/052) unter Kenntnisnahme der Gründe für die Ablehnung des Ortschaftsrates Höfingen (Sitzungsvorlage 2024/052-01) mit 10 Ja und 2 Nein-Stimmen zugestimmt.

Um das Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat Höfingen herzustellen, ist ein erneuter Beschluss herbeizuführen.

Der Beschluss des Planungsausschusses vom 6. Juni 2024 muss formal erneut gefasst werden.

Wortlaut der Vorlage 2024/052:

Gegenstand des Bauantrags

In der Ulmenstraße 4/1, Flst. 2005, in Höfingen ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten östlich neben dem Kindergarten Kunterbunt geplant. Art der baulichen Nutzung Für das Grundstück gilt der einfache Bebauungsplan „Pfad I“ vom 07.01.1960, Planbereich 08.02-H. Dieser setzt für das Grundstück, auf dem das Vorhaben geplant ist, eine „öffentliche Freifläche“ fest. Die geplante Wohnbebauung verstößt gegen diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Eine Befreiung von dieser Festsetzung berührt die Grundzüge der Planung, sie kann somit nur mithilfe des im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes neu geschaffenen § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden. Die Gremien wurden mit der Vorlage 2023/020 bereits über die neuen baurechtlichen Regelungen im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes in Kenntnis gesetzt. Ohne die

Zustimmung zu der beantragten Befreiung von der Art der baulichen Nutzung kann die Genehmigung für das Vorhaben nicht erteilt werden.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Leonberg ist ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um Wohnungsbau und um einen Einzelfall. Öffentliche Belange stehen einer Befreiung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht entgegen. Nachbarliche Belange, die gegen die Erteilung der Befreiung sprechen, sind nicht erkennbar. Es ergibt sich für andere Grundstückseigentümer im Gebiet kein Gebietserhaltungsanspruch. Die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück führt weder zu einem Verstoß gegen das städtebauliche Gebot der Rücksichtnahme, noch wirkt es auf die Umgebungsbebauung rücksichtslos.

Zur eingereichten Planung wurde das Planungsamt der Stadt Leonberg gehört, die beantragten Befreiungen können aus fachlicher Sicht befürwortet werden. Die Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ist städtebaulich vertretbar, insbesondere da mit dem im Aufstellungsprozess befindlichen Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ Baurecht für die Realisierung der Wohnnutzung geschaffen worden wäre. Die geplante Wohnbebauung grenzt an die bestehende Wohnbebauung in der Heimerdinger Straße 29-33 und südliche des Vorhabens sind vorrangig Wohnnutzungen vorhanden.

Neben der Befreiung von der Art der baulichen Nutzung wurden Befreiungen von der festgesetzten Dachform und -neigung beantragt, welche ohne Zustimmung des Gremiums erteilt werden können.

Mit dem im Aufstellungsprozess befindlichen Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ sollte Baurecht für die Realisierung der Wohnbebauung geschaffen werden. Da das Vorhaben nun mit einer Befreiung über § 31 Abs. 3 BauGB genehmigt werden kann, soll das Bebauungsplanverfahren nach erteilter Baugenehmigung eingestellt werden.

Ergebnis:

Die Verwaltung empfiehlt, einer Befreiung von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zuzustimmen.

Anlage/n

Keine