

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 07.07.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Feuerweg" von Gewerbe zu Wohnen im Umfang des Grundstückes Flur Nr. 1380/2; Gem. Altdorf; Pfaffentalstr./Feuerweg;

Seitens des Grundstückseigentümers ging ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Flur NR. 1380/2 (Ecke Pfaffentalstr./Feuerweg) ein. Der Eigentümer beantragt, den Bebauungsplan von derzeit Gewerbe hin zu einer Wohnbebauung (Art der Nutzung) zu ändern.

Derzeit ist auf dem Grundstück im Bebauungsplan Nr. 20 „Am Feuerweg“ eine dichte Gewerbebebauung mit großzügigen Baugrenzen, einer GRZ 0.8 und GFZ 2.0 bei Sattel-oder Flachdachbauweise und drei Vollgeschossen zulässig.

Der Eigentümer möchte mit dem Antrag die grundsätzliche Bereitschaft zur Änderung abklären, ohne dass bereits eine inhaltliche Festlegung der Art der Wohnbebauung vorliegt.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich vorliegend um eine reine Ermessensentscheidung des Stadtrats im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit. Dies bedeutet, dass hier kein Anspruch auf eine Änderung einerseits, aber auch keine Ausschlussgründe andererseits bestehen. Insofern wird auf eine Beschlussempfehlung verzichtet, um die freie Ermessensentscheidung des Gremiums nicht zu beschneiden.

Die Änderung ist grundsätzlich zulässig. Die Schaffung von Wohnraum im bereits bebauten Bereich ist grds. zu begrüßen. Im Falle einer positiven Entscheidung sind vorliegend primär der Schall- und Immissionsschutz sowie die Zufahrts- und Entwässerungssituation angemessen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Gutachten sind sowohl die umliegenden Gewerbebetriebe nicht einzuschränken und gleichzeitig die neue Wohnbebauung angemessen zu schützen. Durch den Verkehr und das Aus- und Einfahren darf die bereits angespannte Kreuzungssituation nicht weiter verschlechtert werden.

Ebenso ist aus Sicht der Verwaltung im Falle der Zustimmung aus Gründen der Gleichbehandlung zu beschließen, dass die Kosten des Verfahrens zu tragen sind und eine Bauverpflichtung zu vereinbaren ist. Ebenso wäre die Planung eng mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Beschlussvorschläge:

Beschlussvariante 1 (Zustimmung)

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Feuerweg“ von Gewerbe zu Wohnen für das Grundstück Flur NR. 1380/2; Gem. Altdorf grundsätzlich zu. Mit den Bauherren ist vor Aufnahme der Planung ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der u.a. die Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros, die Übernahme aller Planungs- und Baukosten, die notwendigen Fachgutachten sowie eine Bauverpflichtung (3 Jahre ab Rechtskraft) zum Inhalt hat. Die Planungen sind mit dem Stadtbauamt eng abzustimmen.

Beschlussvariante 2 (Ablehnung)

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und lehnt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Feuerweg“ von Gewerbe zu Wohnen für das Grundstück Flur NR. 1380/2; Gem. Altdorf ab.