

Sitzungsvorlage des Gemeinderates

Gemeinderatssitzung: 29.11.2022

Beratungsgegenstand-Nr. 2

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen; Erteilung des Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB; Beratung und Beschluss (ö)

Antragsteller: Platon GmbH, 97980 Bad Mergentheim

Es ist geplant zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohnungen zu errichten. Der Zugang ist barrierefrei. Dies wird durch einen Aufzug ermöglicht. Es sind 30 Stellplätze vorgesehen.

Das Bauvorhaben soll in der Ortsmitte in Rosenberg errichtet werden. Es handelt sich um einen Bereich ohne Bebauungsplan, § 34 BauGB.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Mehrfertigungen des Bauantrages wurden dem zuständigen Baurechtsamt zur Prüfung übersandt. Über das Prüfungsergebnis der Abwägung nach den vorgenannten Gesichtspunkten wird in der Sitzung berichtet.

Am 09.11.2022 wurde der Bauantrag in der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrats Rosenberg vorgestellt. Der Ortschaftsrats Rosenberg steht den Planungen positiv gegenüber.

In den vergangenen Jahren/Jahrzehnten wurden seitens der Gemeinde die Altgebäude auf dem Areal unterhalb der evangelischen Kirche gekauft. Hintergrund war, diese Altgebäude zu gegebener Zeit abzurechen und dann innerörtlichen Wohnraum zu schaffen. Es sollen zentral Wohnungen geschaffen werden, von denen aus Bahnhof, Einzelhandel, Rathaus, Kirche, Bank fußläufig und einfach zu erreichen sind. Die Verwaltung hat sich in den letzten Jahren bemüht, einen Bauherrn zu finden, der hier eine Wohnbebauung umsetzt.

Seitens der Gemeinde wurde die Nachbarnhörung durchgeführt. Diese ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Von 16 angeschriebenen Nachbarn, haben 8 Nachbarn Einwendungen vorgebracht. Diese wurden ebenfalls zuständigkeitshalber umgehend dann das Baurechtsamt zur Prüfung und Abwägung weitergegeben.

Wesentliche Inhalte der Einwendungen sind:

- Kein Einfügen in die Umgebung
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen (Lärm, Dreck, Parksituation)
- Überdimensioniert, zu massiv
- Gebäudehöhe
- Beeinträchtigung des Ortsbildes
- Aufgelockerte Bebauung mit mehreren kleineren, niedrigeren Gebäuden wäre wünschenswert

Der Gemeinderat hat über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu entscheiden.

Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus dem § 34 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Die nach Landesrecht zuständige Behörde (hier: Untere Baurechtsbehörde beim Landkreis) kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

Beschlussvorschlag

Dieser wird in der Sitzung formuliert werden.