

Drucks.Nr.: 200

Datum: 07. März 2019

**Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften**

**Sachbearbeiter: Herr Bitsch**

## **Antrag des Bürgermeisters an die Gemeindevertretung**

---

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

Antrag der Architektengemeinschaft Göhler und Partner aus Swisttal-Morenhoven im Auftrag der Firma BF Immobilien und Verwaltung GmbH/Silke Fernsebner, Projektentwicklung, Frankfurt, auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Berbig, 5. Änderung, Goethestraße“

### **Erläuterungen**

Bereits 2017 wurde in den Sitzungen des Gemeindevorstandes (Drucks.Nr. 389 vom 21.12.2017) und der Gemeindevertretung (Drucks.Nr. 150 vom 23.04.2018) über die Planung der Firma BF Immobilien (Ursprungsplanung: 2 Einfamilienhäuser und 2 Dreifamilienhäuser mit Pultdach) beraten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berbig, 5. Änderung, Goethestraße“ sind hier Einzelhäuser nur mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Auch sind im Plan nur Sattel- und Walmdächer vorgesehen. Der Gemeindevorstand und die Gemeindevertretung haben einer Ausnahme/Befreiung hinsichtlich der Dachform zugestimmt und eine Zustimmung zur Überschreitung der zulässigen max. Wohnungsanzahl für eines der beiden geplanten Dreifamilienhäuser in Aussicht gestellt.

In der Gemeindevorstandssitzung vom 17.01.2019 (Drucks.Nr. 731) wurde anschließend über die nun vorliegende und novellierte Bauvoranfrage zur Bebauung der Grundstücke in der Goethestraße beraten.

Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, einem Dreifamilienhaus und einem Haus mit fünf Wohnungen. Die Voranfrage wurde durch den Gemeindevorstand aufgrund der erheblichen Überschreitung der festgesetzten baulichen Nutzung, welche die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, abgelehnt.

Die Architektengemeinschaft Göhler und Partner hat nun im Auftrag des Bauherren und Kaufinteressenten des Grundstücks den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt, um die Planung gemäß der gestellten Bauvoranfrage realisieren zu können.

Der Bauherr/Antragsteller erklärt sich bereit, die Kosten des Änderungsverfahrens zu übernehmen. Zudem erklärt sich der Bauherr/Antragsteller bereit, der Gemeinde einen Zuschuss zur Realisierung eines neuen Spielplatzes in Höhe von 30.000 € zu gewähren.

Der Gemeindevorstand hat die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in der Sitzung am 28.02.2019 abgelehnt mit der Begründung, dass die Anzahl der Wohnungen zu hoch ist.

Der bestehende Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit insgesamt 8 Wohnungen zu, beantragt wurde jetzt eine Bebauung mit 10 Wohnungen. Bebauungspläne können grundsätzlich geändert werden, wenn hierfür eine Notwendigkeit gegeben ist.

Im vorliegenden Fall ist eine Notwendigkeit dadurch gegeben, dass aufgrund des IKEK-Programmes die Ausweisung von Neubaugebieten wesentlich erschwert ist, dass die optische Einfügbarkeit des geplanten Vorhabens in die bestehende Bebauung trotz erhöhter Wohnungsanzahl verbessert werden kann und damit das gesamte Gebiet eine Aufwertung erfahren wird, dass die Stellplätze optimiert angeordnet werden können, dass die bestehende Wohnungsnot insbesondere für junge Familien gelindert werden kann und damit Abwanderungen und weiterer Kaufkraftverlust vermieden werden können.

Zusätzlich zu beachten ist, dass die Gemeinde Höchst i. Odw. nicht über weitere vergleichbare Entwicklungsflächen verfügt.

***Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll der Antrag bzw. die Vorlage im zuständigen Ausschuß beraten werden.***

### **Beschlussvorschlag**

Das Verfahren einer Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziele der Erhöhung der festgesetzten Wohneinheiten wird eingeleitet.

Der Bauherr/Antragsteller beauftragt einen Fachplaner, trägt die weiteren Kosten des Verfahrens, unabhängig von dessen Ausgang, und gewährt der Gemeinde einen Zuschuss zur Realisierung eines neuen Spielplatzes in Höhe von 30.000 €. Hierüber wird eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen.

### **Vermerke:**

*AW  
lu*

---

Höchst i. Odw., den

Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.

Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.

Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

Schriftführer/in