

<b>Gemeinderatsdrucksache 036/2022</b>	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Florian Neukirch
Aktenzeichen:	632.6 <span style="float: right;">26.01.2022</span>



HOLZGERLINGEN

**Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 2 gewerblichen Einheiten; Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ; Römerstraße 12**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Technischer Ausschuss	08.02.2022	Entscheidung öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

**Sachverhalt:**

Die Bauherren planen die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und zwei gewerblichen Einheiten.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Römerstraße Erweiterung“ und überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 140 m<sup>2</sup> (43%). Zudem werden Teile des Gebäudes auf einer nach Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen und Umformstation geplant. Die übrigen Vorschriften des Bebauungsplans werden eingehalten.

Die Überschreitung der GRZ um 43 % ist sehr hoch. In Gewerbegebieten allerdings nicht ganz untypisch. In diesem Fall sind für das Baugrundstück ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet (siehe Knötellinie) festgesetzt, welche unterschiedliche Anforderungen an die GRZ stellen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass viele Gebäude zwischen Römerstraße und B 464 bereits bestanden hatten als der Bebauungsplan entstanden ist. So wurden in der Vergangenheit die unterschiedlichsten Abweichungen zum Bebauungsplan festgestellt. Die Verwaltung hält es daher für möglich, auch in diesem Fall vom Bebauungsplan abzuweichen und die Befreiung zu erteilen. In Gewerbegebieten/Mischgebieten die planerischen im unbebauten Gebieten entstanden sind gibt es diese Problematik kaum.

Ähnliches gilt für die Bebauung der Fläche für die Versorgungsanlagen. Als der Bebauungsplan entstand, wurden für die Umspannstationen große Flächen vorgesehen. Heutzutage werden viel kleinere Flächen für diese Anlagen benötigt, weshalb eine Bebauung dieser Fläche nichts im Wege steht.

Für das Vorhaben werden insgesamt 10 Stellplätze vorgesehen. Hiervon werden 6 Stellplätze für die Wohnungen benötigt. Für die gewerblichen Einheiten werden ursprünglich ebenfalls 6 Stellplätze benötigt. Nach Abzug des ÖPNV-Bonus müssen allerdings nur 4 notwendige Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

-/-

**Vorlage genehmigt**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Delakos', written in a cursive style.

Ioannis Delakos  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten und Schnitt