



Beschlussvorlage

FB 4-016-25

Fachbereich	Bauen und Planen
Berichterstatter	Sänger, Thomas

Vorlagen-Datum	04.02.2025
----------------	------------

Gremium	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung	13.02.2025	öffentlich
Gemeinderat	20.02.2025	öffentlich

**Betreff: Bebauungsabsicht des Grundstücks Gemarkung Altenbeken, Flur 23
Flurstück 127 und ggf. Flurstück 273**

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung konkretisiert:

Das Einvernehmen wird für Variante 1 / 2 erteilt / nicht erteilt.

Im Falle des Einvernehmens ist für die fehlenden Parkplätze eine Ablösevereinbarung zu treffen.

Sach- und Rechtslage:

In der vergangenen Woche ist ein Team aus Planern und einem Inverstor bei der Verwaltung vorstellig geworden und hat 2 Varianten einer möglichen Bebauung der oben genannten Grundstücke vorgestellt.

Beide Varianten sehen vor, das vorhandene Gebäude zu erhalten und zu sanieren sowie um mögliche Anbauten zu erweitern.

Es ist geplant, die Wohneinheiten jeweils mit einem Aufzug auszustatten und als Eigentumswohnungen zu vermarkten.

In der ersten Variante ist eine Bebauung lediglich auf dem Flurstück 127 vorgesehen, bei Variante 2 soll auch das angrenzende Flurstück 273 bebaut werden.

Die entsprechenden Planunterlagen und Berechnungen sind der Verwaltungsvorlage als Anlage beigelegt.

Aus Sicht der Verwaltung ist dazu folgendes festzuhalten:

Variante 1:

- Im Flächennutzungsplan ist die Fläche der beiden Flurstücke als WA Fläche deklariert. Der Orientierungswert liegt hier bei einer GRZ 1 von 0,4. Der Wert des geplanten Vorhabens liegt bei 0,55 und 0,76 (GRZ 2).

- Geplant sind: 1 Ladenlokal im Bestand (2 Stellplätze), 2 Wohnungen im Bestand (je 1 SP) und 3 neue Wohnungen (150m², je Wohnung 2 SP) also werden insgesamt 10 SP benötigt.
Auf dem Grundstück sind jedoch nur 3 Stellplätze nachgewiesen sowie auf dem Gemeindegrundstück 163 weitere 2.
- Demnach müssten 5 bzw. 7 Stellplätze abgelöst werden.
- Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude liegen teilweise auf anderen Grundstücken.

Variante 2:

- Im Flächennutzungsplan ist die Fläche der beiden Flurstücke als WA Fläche deklariert. Der Orientierungswert liegt hier bei einer GRZ 1 von 0,4. Der Wert des geplanten Vorhabens liegt bei 0,52 und 0,66 (GRZ 2).
- Geplant sind: 1 Ladenlokal im Bestand (2 Stellplätze), 2 Wohnungen im Bestand (je 1 SP) und 9 neue Wohnungen (150m², je Wohnung 2 SP) also werden insgesamt 22 SP benötigt.
Auf dem Grundstück sind jedoch nur 8 Stellplätze nachgewiesen sowie auf dem Gemeindegrundstück 163 weitere 2. Auf dem Nachbargrundstück 126 und 121 sind weitere 3 SP dargestellt.
- Insgesamt fehlen 9 SP unter der Annahme der Errichtung der SP auf den fremden Grundstücken.
- Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die Variante 2 nicht gem. § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.