



Aktenzeichen: Feldmann/Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 08.01.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/6/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	29.01.2019	
Bauausschuss	13.02.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	14.02.2019	
Stadtverordnetenversammlung	21.02.2019	

60-19-01 Verkauf der rückwärtigen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 13, Flurstück 14/2, Schubertstraße 5

Sachdarstellung:

Die Stadt ist Eigentümerin des im Betreff genannten Grundstückes. Das Grundstück hat eine Größe von 699 m² und ist derzeit mit einem Wohnhaus (Baujahr 1959) mit 3 Wohneinheiten (mit Wohnflächen 2 x 65 m² und 1 x 51 m²) und einem kleinen Nebengebäude bebaut. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/I Ulmenweg (Rechtskraft 1991) kann auf dem Grundstück grundsätzlich noch eine rückwärtige Bebauung vorgenommen werden. Die zulässigen Ausnutzungswerte GRZ 0,4/GFZ 0,8 sind noch nicht ausgeschöpft. Auf Grund der günstigen Lage des Grundstückes und unter dem Fokus einer Ressourcen schonenden Wohnentwicklung könnte eine behutsame Nachverdichtung angestrebt werden.

Die Verwaltung hatte zunächst geprüft, ob das vorhandene Gebäude niedergelegt und das gesamte Grundstück zur Neubebauung für Geschosswohnungsbau vorgeschlagen werden kann. Da jedoch die Gebäudesubstanz noch gut ist und keine Sanierungsmaßnahmen anstehen, wurde von dieser Überlegung Abstand genommen. Hinzu kommt, dass an den vorhandenen Kanal in der Schubertstraße abwassertechnisch nur noch eine eingeschränkte Versiegelung möglich ist. Das Nebengebäude, das den Mietern für Abstellzwecke zur Verfügung steht, kann beseitigt werden. Vertragliche Zusagen in den Mietverträgen gibt es nicht.

Vorgeschlagen wird deshalb eine Grundstücksteilung und Vermarktung der rückwärtigen Grundstücksteilfläche mit ca. 450 m² zur Errichtung eines Einzelhauses. Bei der Vermarktung ist dabei zu beachten, dass aufgrund der Vorgaben zur Ver- und Entsorgung eine Zufahrtsbreite von 4,50 m erforderlich ist, auf der dann eine Baulast für die fehlende Abstandsfläche für das bestehende Wohnhaus eingetragen werden muss. Außerdem darf nur eine Fläche von maximal 178 m² (Wohnhaus, Zufahrt und Stellplätze) versiegelt werden. Die erforderlichen Stellplätze und die Zufahrt sind mit Ökopflaster zu befestigen und das Gebäude ist mit einem intensiv begrünten Flachdach zu versehen. Da im Bebauungsplan Flachdächer nicht zugelassen sind, muss eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der Begrünungsaufgabe und der Lage des Gebäudes im hinteren Bereich wird dies für vertretbar erachtet.

Der Bodenrichtwert liegt Stand 2018 bei 340 €/m². Aufgrund der aktuellen Marktsituation wird vorgeschlagen das Grundstück im Bieterverfahren, mit einem Mindestgebot von 360 €/m² zu vermarkten.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die rückwärtige Teilfläche von ca. 450 m² des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 13 Flurstück 14/2, Schubertstraße 5 für die Errichtung eines Einzelhauses unter Anwendung der

Vergabekriterien im Bieterverfahren zum Höchstgebot zu vermarkten, wobei ein Mindestgebot von 360 €/m² festgesetzt wird.

Entstehende Mehreinnahmen sollen dann für den Kauf von Belegungsrechten im sozialen Wohnungsbau bzw. bezahlbaren Mietwohnraum verwendet werden.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan mit Teilungsvorschlag
3. Auszug Bebauungsplan. Ulmenweg