



Vorlage Nr.: 004/2026

Federführung: Bauamt	Datum: 05.01.2026
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2025/E-25111393

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	13.01.2026	öffentlich	Beschluss

### Gegenstand der Vorlage

#### Einvernehmen zu Bauanträgen

- Abbruch der Bestandsanlagen
- **Neubau von 6 Reihenwohnhäusern und 6 Garagen**
- **Schlossgartenstraße 6/1 - 6/6 (Flst. 2726, 2727, 2729/6)**

#### Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Bestandsanlagen auf den Flurstücken zwischen der Hochdorfer Str. 10, der Bahntrasse und der Schlossgartenstr. 3/1 abzurechen und auf dem abgeräumten Bauplatz sechs Reihenhäuser, jeweils mit einer Garage und einem Stellplatz zu errichten. Die Bestandsflurstücke sollen entsprechend vereinigt und neu geteilt werden.

Die neuen Baugrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, aber an der alten „Baulinie an der Hochdorfer Straße“ von 1924 sowie an der „Baulinie am Feldweg Nr. 28“ von 1907. Beide Bauleitplanungen gingen davon aus, dass zwischen der heutigen Hochdorfer Str. 10 und dem Bestandsgebäude Schloßgartenstr. 1 zukünftig eine Straße zur Erschließung der nördlichen Flächen einmünden würde. Tatsächlich wurde jedoch die Hochdorfer Straße als Landesstraße (L 1136) ausgebaut und so eine Anbindung über den Gröninger Weg zur Eisenbahnstraße nördlich der Bahntrasse realisiert. Ein weiterer Ausbau der Schloßgartenstraße ist nicht vorgesehen. Die alten Baugrenzen sind somit als obsolet anzusehen bzw. eine Überschreitung widerspricht den Grundzügen der Planung nicht mehr.

Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 Abs. 2 BauGB. Im Osten grenzt ein faktisches Wohngebiet an, im Westen und Südwesten Grundstücke mit teilweise gewerblicher Nutzung, wie sie in Mischgebieten oder Besonderen Wohngebieten zulässig sind. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist somit nicht zu erwarten. Die geplanten zwei Baukörper fügen sich in das (neue) Ortsbild entlang der Schloßgartenstraße ein, zumal westlich bereits das Doppelhaus Schloßgartenstr. 3/1 und 3/2 errichtet wurde.

Die Anordnung der Garagen entlang der Erschließungsstraße entspricht der hier üblichen Bestandsbebauung. Die Verwaltung begrüßt ausdrücklich die freiwillige Anlage von zwei Pkw-Stellplätzen je Wohnung, was jedoch deren straßennahe Positionierung erforderlich macht. – Widersprüche zu den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Sanierung in diesem Bereich sind nicht erkennbar, wie auch das mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung (§ 141 Abs. 1 BauGB) beauftragte Büro mquadrat vorab bestätigte.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb das Einvernehmen zum Gesamtvorhaben zu erteilen und von einer möglichen Zurückstellung des Baugesuchs abzusehen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB zum gesamten Bauvorhaben zu erteilen.

Von einer Zurückstellung des Bauantrags gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 zweiter Halbsatz i. V. m. § 15 BauGB wird ausdrücklich abgesehen.

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

GR 21.10.2025, Vorlage Nr. 082/2025 (Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung zum städtebaulichen Sanierungsvorhaben „Bahnhofsareal“)

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitte