

Drucksache Nr.: 411/2024

Dezernat IV  
Federführend: Bauordnung  
Anlagen:  
Az.: 230 mü

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	16.01.2025	Ö	zur Beschlussfassung

### Errichtung eines Anbaus außerhalb der Baugrenzen, Berliner Straße 34, Fl.-St. 3046/51

#### Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

#### Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Umbau sowie die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses „Berliner Straße 34“. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein 597 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück. Das bestehende Wohnhaus (etwa 115 m<sup>2</sup>) ist grenzständig an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige und qualifizierte Bebauungsplan „Neugarten“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Gesetzgeber sieht im mit dem 10.09.2021 neu eingeführten § 201a BauGB vor, dass die Landesregierungen ermächtigt werden, per Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Dies ist nun auch für die Stadt Neustadt an der Weinstraße der Fall. Als Werkzeug ist zugleich der Absatz 3 des § 31 BauGB eingeführt worden, auf dessen Basis nur im Einzelfall und nur mit Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, wenn die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus geschieht. Nachbarliche Interessen, damit auch der Gebietserhaltungsanspruch, müssen gewürdigt sein, die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein.

Die Antragsteller beabsichtigen einen Anbau von etwa 66 m<sup>2</sup> (6 m x 11 m) an der östlichen Giebelseite des bestehenden Wohnhauses außerhalb des festgesetzten Baufensters.

In diesem geplanten Anbau soll eine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Das gemäß Bebauungsplan festgesetzte Baufenster ist unverhältnismäßig klein, wenn man sich die Grundstücksgröße und das Verhältnis der anderen im Gebiet befindlichen Baufenster betrachtet. Es handelt sich hierbei um einen Einzelfall im Geltungsbereich, welcher auch städtebaulich vertretbar ist. Das Vorhaben würdigt auch die gemäß § 31 Abs. 3 BauGB aufgeführten nachbarlichen Interessen und somit auch den Gebietserhaltungsanspruch.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Wir bitten den Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr um Zustimmung.

Neustadt an der Weinstraße, 09.12.2024

Gez.  
Bernhard Adams  
Beigeordneter