

Drucksache Nr.: 129/2019

Dezernat I
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1

Az.: BV/419-18

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau und Planung	09.04.2019	Ö	zur Beschlussfassung

Neubau eines Ärztehauses - Antrag auf Befreiung gem. §31 Abs.2 BauGB von der lt. Bebauungsplan festgesetzten Sockelhöhe

Antrag:

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt nach Beratung.

Begründung:

Vorhaben Neubau eines Ärztehauses
 Hier: Antrag auf Befreiung von den Vorgaben des
 Bebauungsplanes
 Erhöhung der Sockelhöhe von 0,50m auf 0,88m

Gemarkung Neustadt an der Weinstraße
Flurstück 3700/12
Grundstück Neustadt an der Weinstraße, Europastraße 4

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Neubau eines Ärztehauses in der Europastraße 4 in 67433 Neustadt an der Weinstraße.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland, II. Änderung“. Nach den Vorschriften des § 30 des Baugesetzbuches ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Für das Vorhaben gab es bereits eine Bauvoranfrage mit konkreten Fragen, insbesondere wurden Befreiungen von der Traufhöhe und Firsthöhe in Aussicht gestellt, da sich das Baugrundstück über zwei unterschiedliche Bereiche des Bebauungsplanes erstreckt. Diese Bereiche haben verschiedene First- und Trauhöhen sowie unterschiedliche Vollgeschosse und Maße der Nutzung zum Inhalt.

Jetzt geht es um die Erhöhung des Erdgeschossfußbodens um 0,33 m von zulässigen 0,50 m über der Erschließungsfläche (gemittelte Straßenhöhe) hin zu 0,88 m.

Die Höhenlage des Gebäudes ist jetzt auf 137 m ü.NN festgelegt. Eine Tieferlegung ist nicht möglich, da sonst der seitliche Notabflussweg nicht mehr funktioniert.

Das Niederschlagswasser wird bei diesem Vorhaben größtenteils über großflächige Mulden auf dem Grundstück versickert. Hierzu gibt es bereits eine Erlaubnis SGD Süd nach dem

Landeswassergesetz, da es sich um mehr als 500 m² abflusswirksame (überbaute) Fläche handelt.

Der Notabflussweg ist für den Fall eines Starkregens konzipiert und wesentlicher Bestandteil des Konzeptes. Durch die Höhenlage ergibt sich nun die notwendige Erhöhung der Sockelhöhe um 0,33 m.

Maßgebend sind folgende Punkte:

- Der Notabflussweg verläuft entlang der östlichen Grenze mit einem leichten Gefälle von 0,52 % (von 135,77 ü.NN Straße – 136,32 ü.NN Südseite) – somit ergibt sich die OK Mulde von 136,42 ü.NN.
- Der Regenwasserkanal der Dachentwässerung hat ein Gefälle von 1 % und benötigt eine Rohrdeckung von >60 cm, daraus ergibt sich die OK FFB Erdgeschoss von 137,00 ü.NN

Dies wird auf dem Lageplan bzw. dem Geländeschnitt deutlich.

Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, das Gebäude sitzt sehr tief (südlich) im Grundstück sodass die Erhöhung nicht wahrnehmbar sein wird.

In Bezug auf das Straßenende der Stichstraße ist die Sockelhöhe von 50 cm eingehalten. Ebenso wäre bei Annahme des Hochpunktes der Europastraße die Sockelhöhe mit 46 cm erfüllt.

Die Trauf- und Firshöhen im Bebauungsplan sind nicht über NN Werte festgelegt, sodass hier keine weiteren Befreiung notwendig werden.

Neustadt an der Weinstraße, 27.03.2019

Oberbürgermeister