

Drucksache Nr.: 161/2019

Dezernat I
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1

Az.: BV/140-19

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau und Planung	13.05.2019	Ö	zur Beschlussfassung

Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses; Befreiungen vom Bebauungsplan bzgl. Dachform, Anzahl der Geschoße und GRZ/GFZ

Antrag:

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt nach Beratung

Begründung:

Vorhaben Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses;
Befreiungen vom Bebauungsplan bzgl. Dachform, Anzahl
der Geschoße und GRZ/GFZ

Gemarkung Neustadt an der Weinstraße
Flurstück 978/2
Grundstück Neustadt an der Weinstraße, Gabelsbergerstraße 4

Der Antragssteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf o.g. Grundstück. Das Gebäude soll 9 Wohnungen enthalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Mittelgaragen im Erdgeschoß, teilweise als Doppelparker, untergebracht.

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

Das Vorhaben entspricht vorliegend nicht in allen Punkten dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Zur Klärung der vom Bebauungsplan abweichenden Sachverhalte, hat der Antragsteller entsprechende Befreiungsanträge gestellt, um in der Planungsphase evtl. erforderliche Änderungen bei nicht Zulassung der Befreiungen berücksichtigen zu können.

Es ist anzumerken, dass das Vorhaben im Sanierungsgebiet liegt. Eine abschließende Einschätzung der Fachbehörde steht noch aus und wird, sofern diese bis dahin vorliegt, in der Sitzung mündlich vorgetragen.

Es wurden Befreiungsanträge für folgende Punkte vorgelegt:

- Dachform
- Grundflächen- und Geschößflächenzahl
- Zahl der Vollgeschoße in Teilbereichen

Zu den einzelnen Befreiungs- und Abweichungstatbeständen kann aus Sicht der Bauordnung wie folgt Stellung bezogen werden.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt in Punkt 7.1.1 fest, dass nur Sattel-, Walm- oder Mansarddächer (geneigte Dächer) zulässig sind. Da es sich um eine gestalterische Festsetzung nach LBauO handelt, ist eine Abweichung im Sinne §69 LBauO Rheinland-Pfalz erforderlich. Nach diesseitiger Auffassung wäre eine derartige Abweichung im vorliegenden Fall durchaus vertretbar. Dies liegt insbesondere daran, dass am östlich gelegenen Objekt in der Gutenbergstraße bereits ein sehr dominantes Gebäude mit Flachdach vorhanden ist.

Des Weiteren ist der Anbau an das nördlich angrenzende Gebäude, welches im Dachgeschoß genehmigte Fenster zum Vorhabensgrundstück hat, konstruktiv deutlich einfacher auszuführen.

Grundflächen- und Geschößflächenzahl

Für das Grundstück sind eine GRZ von 0,9 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Von diesen Vorgaben soll durch eine Befreiung im Sinne des §31 BauGB abgewichen werden. Die GRZ im Bestand beträgt heute 1,0. Das Grundstück ist tatsächlich komplett überbaut.

Das Grundstück soll im Erdgeschoß wieder komplett überbaut werden, was rechnerisch eine GRZ von 1,0 zur Folge hat. Diese Ausnutzungszahl wird durch die Bauordnung als kritisch betrachtet, da eine Auflockerung der Bebauung, wie es der Bebauungsplan wohl geplant hatte, nicht eintritt.

Dem entgegen könnte gehalten werden, dass das Flachdach über der Erdgeschoßdecke extensiv begrünt werden soll. Würde man die so entstehende Begrünung als nicht unterbaute Fläche berechnen, läge die GRZ bei 0,81 und somit unter dem vorgegeben Wert.

Einer Befreiung könnte somit nur unter der Maßgabe, dass die Dachfläche des Erdgeschoß in der geplanten Form und Größe extensiv begrünt wird, zugelassen werden.

Bezüglich der Geschößflächenzahl (GFZ), soll der vorgegebene zulässige Wert um 0,7 auf 2,7 überschritten werden. Dies hat eine größere maßgebliche Fläche in einem Geschoß von 341 m² zu Folge. Hier kommt es im Wesentlichen auf die Berechnungsgrundlage der GFZ gemäß der anzuwendenden BauNVO an. Vorliegend ist aufgrund des Entstehungszeitpunktes des Bebauungsplans die BauNVO 1977 anzuwenden. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschoßen, ist bei der GFZ mit einzurechnen. Würde die GFZ nach der heute aktuellen BauNVO 1990 berechnet, wären die Flächen (ohne zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan) der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschoßen nicht hinzuzurechnen. Vorliegend müssten bei Anwendung der BauNVO 1990 somit 180 m² nicht in die GFZ-Berechnung mit einfließen. Somit würde eine GFZ von 2,35 entstehen. Die GFZ würde aber dennoch um 0,35 (161 m²) überschritten. Wir empfehlen, im Rahmen der Gleichbehandlung, die nach Rechenart der BauNVO 1990 zulässige GFZ per Befreiung zuzulassen. Der zugelassene GFZ-Wert beträgt dann 2,39 (2,4). Über eine weitergehende Befreiung möge der Ausschuss entscheiden.

Zahl der Vollgeschoße

Im größten Teil der Fläche (etwa 260 m² von maßgeblichen etwa 370 m² in dem betreffenden zweiten Obergeschoß) die bebaut wird, ist die Zahl der Vollgeschoße als Mindestwert zwei Vollgeschoße und als Maximalwert von drei Vollgeschoßen festgesetzt. Hier stimmt die Planung mit dem Bebauungsplan überein. Das oberste Geschoß ist kein Vollgeschoß im rechtlichen Sinne.

Die Befreiung betrifft den Bereich des Aufzuges nach Osten (etwa 10 m²) und die Wohnfläche nach Süden (etwa 100 m²).

Nach Auffassung der Bauordnung könnte im vorliegenden Fall eine Befreiung vertretbar sein. Dies liegt zum einen daran, dass die Abstufung (Absenkung) der Geschoßzahlen im Verlauf der Gabelsbergstraße und die anschließende Erhöhung zur Landauer Straße (auf wieder drei Vollgeschoße) hin nicht nachvollziehbar sind. Zum anderen steht, wie oben bereits erwähnt in direktem Sichtbezug zum Vorhaben ein hohes, sehr dominantes, markantes Gebäude. Auch wird die in der Straße vorhandene Höhenentwicklung aufgenommen und fortgesetzt, so dass kein Fremdkörper entsteht.

Neustadt an der Weinstraße, 16.04.2019

Oberbürgermeister