

Drucksache Nr.: 455/2019

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen:
Az.: 230nh**

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	21.01.2020	Ö	zur Beschlussfassung

**Aufstockung eines bestehenden 1-geschossigen Gebäudes mit Flachdach;
Erweiterung um 2 Geschosse mit Satteldach in Anpassung an den westlichen
Bestand. Erweiterung eines notwendigen Treppenraumes sowie einer Außentreppe.**

Antrag:

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

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstockung des bestehenden 1-geschossigen Gebäudes mit Flachdach auf dem Anwesen Friedrich-Olbricht-Straße 8, Flst. Nr. 3090/3, in Neustadt an der Weinstraße. Es kommt zu einer Erweiterung um zwei Geschosse mit Satteldach in Anpassung an den westlich liegenden Bestand. Durch die Aufstockung soll die bestehende Betriebsstätte der Tagesförderstätte für Menschen mit Behinderung erweitert werden. Eine getrennt nutzbare Einheit soll in Zukunft als „offenes Programm für Senioren“ genutzt werden. Dies bedeutet, dass die Senioren die Einrichtung nicht regelmäßig besuchen.

Weiterhin werden ein notwendiger Treppenraum sowie eine Außentreppe ergänzt. Die bisherigen Gebäudeteile auf dem Anwesen Friedrich-Olbricht-Straße 8 werden als Wohnheim sowie als heimangebundene Tagesförderstätte genutzt.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Neustadt Ost, IV. 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.

Das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, ist gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet eingestuft. Zulässig sind hier u. a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Aufstockung werden eine Traufhöhe von 6,43m und eine Firsthöhe von 12,29m erreicht. Die geplante Aufstockung soll sich bezüglich der genannten Trauf- und Firsthöhe an dem bereits bestehenden Gebäudeteil auf der Westseite des Grundstückes orientieren. Da dieser westliche Gebäudeteil jedoch ca. 2m breiter ist, können eine Dachneigung von 38 Grad (gem. Textfestsetzungen zulässig, da es sich um ein Wohnheim handelt) und die Anzahl der zulässigen II Vollgeschosse eingehalten werden.

Da durch die geplante Aufstockung ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen soll, erhöht sich beim östlichen Gebäudeteil nun aber die zulässige Dachneigung und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Der Antragsteller beantragt folgende Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Dachneigung: Durch die Anpassung an das bestehende Gebäude auf der Westseite wird die zulässige Dachneigung für Betriebsgebäude von 10-25 Grad überschritten. Geplant sind 44,7 Grad.
2. Geschossigkeit: Durch die o. g. Dachneigung von 44 Grad wird die zulässige Anzahl der II Vollgeschosse überschritten. Ein Vollgeschoss liegt gem. § 2 Abs. 4 LBauO vor, wenn Geschosse im Dachraum, über $\frac{3}{4}$ ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30m haben. Das geplante Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, da es die zulässige Fläche mit einer Höhe von 2,3m um 19m² überschreitet.
3. Traufhöhe des Treppenhauses: Das notwendige Treppenhaus, an welches auch das Wohnheim angeschlossen werden soll, überschreitet die zulässige Traufhöhe. Da auch das Dachgeschoss mit dem Fahrstuhl erschlossen werden soll, ergibt sich eine Oberkante der Attika von 9,21m.
4. Überschreitung der Baugrenze: Die Außentreppe, welche den zweiten baulichen Rettungsweg darstellt, liegt mit einer Fläche von 15,6m² außerhalb der südlichen Baugrenze.

In § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch ist festgelegt, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei den bisherigen Genehmigungen kam es bereits zu Befreiungen des Bebauungsplanes. 2005 und 2009 wurden Überschreitungen der Baugrenze, die Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich sowie der festgesetzte Abstand zu dem nördlich angrenzenden Grundstück befreit.

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches sind gegeben.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden dadurch nicht berührt und die Gründe der Befreiung dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

Das Vorhaben wird von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde befürwortet.

Neustadt an der Weinstraße, 09.12.2019

Beigeordneter