

Drucksache Nr.: 124/2020

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

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim	03.06.2020	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	30.06.2020	Ö	zur Beschlussfassung

Neubau eines Mehrfamilienhauses und Garagen

Antrag:

Der Stadtrat beschließt nach Beratung über die Aussicht auf eine Baugenehmigung nach Einbeziehung einer Baulücke am Ortsrand von Geinsheim in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB).

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie Garagen auf den Flurstücken 7830 und 7829 „Auf den Osterwiesen 16“.

Das Vorhaben liegt, gemäß der gültigen Klarstellungssatzung „Osterwiesen“ von 1986 im Außenbereich. Jedoch kann das Flurstück aus städtebaulicher Sicht als Baulücke bezeichnet werden. Im östlichen Bereich befindet sich eine gewerbliche Halle, im westlichen Bereich ein Wohnhaus. Das Vorhaben würde sich demnach in den vorhandenen Bebauungszusammenhang bzw. die vorhandene Baulücke einfügen.

Gemäß der Klarstellungssatzung liegen das Wohnhaus „Auf den Osterwiesen 20“ und die Halle somit ebenfalls faktisch im Außenbereich.

In diesem Bereich würde die letzte Baulücke geschlossen werden, weshalb kein Präzedenzfall geschaffen wird.

Die Traufhöhe des Vorhabens beträgt 6,15 m (117,79 m ü NN) bezogen auf die angrenzende Straße „Auf den Osterwiesen“ (116,63 m ü NN). Das Gebäude „Auf den Osterwiesen 6“ (etwa 6,82 m) hat eine größere Traufhöhe.

Die Firsthöhe des Vorhabens beträgt 9,7 m (121,33 m ü NN) bezogen auf die angrenzende Straße „Auf den Osterwiesen“ (116,63 m ü NN). Die Gebäude „Auf den Osterwiesen 6“ (etwa 9,73 m) und „Auf den Osterwiesen 20“ (etwa 9,47 m) haben vergleichbare und größere Firsthöhen.

In der Bauvoranfrage wurde eine max. Bautiefe von 21 m festgelegt, welche entsprechend eingehalten wurde.

Das Gebäude wird in offener Bauweise errichtet.

Die überbaute Fläche beträgt etwa 171 m². Die Gebäude „Auf den Osterwiesen 20“ (etwa 190 m²) und „Auf den Osterwiesen 6“ (etwa 159 m²) haben vergleichbare überbaute Grundflächen.

Die untere Naturschutzbehörde stimmt, unter der Stellung von Auflagen, dem Vorhaben zu. Dies beruht insbesondere auf dem Gutachten bezüglich der Vereinbarkeit mit den Entwicklungszielen der NATURA 2000-Gebieten, welches im Zuge der Bauvoranfrage im Jahr 2010 erstellt wurde. Demnach sind keine schädlichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 29.04.2020 bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die erforderlichen Stellplätze sind einzelfahrbar auf dem Grundstück nachgewiesen. Zum einen werden diese in den Garagen und zum anderen vor dem Gebäude hergestellt.

Gemäß § 51 LBauO ist in Gebäuden mit 3 Wohneinheiten eine Wohneinheit barrierefrei und rollstuhlgerecht herzustellen. Diese wird bei dem Vorhaben im Erdgeschoss nachgewiesen.

Da das Vorhaben erschlossen ist und sich in einer Baulücke städtebaulich darstellen lässt, plädiert die Fachabteilung für das In-Aussicht-Stellen einer Baugenehmigung nach zuvoriger Anpassung der Klarstellungssatzung.

Diese Satzung würde dann die Grenzen des Innenbereichs verschieben und separat in den Gremien zu behandeln sein. An dieser Stelle geht es (nur) um eine diesbezügliche Grundsatzentscheidung.

Neustadt an der Weinstraße, 04.05.2020

Oberbürgermeister