

Drucksache Nr.: 143/2020

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

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|----------------|------------|--------|----------------------|
| Stadtrat | 02.06.2020 | Ö | zur Beschlussfassung |

Gewerbliches Neubauvorhaben in der Lachener Straße

Antrag:

Der Stadtrat beschließt nach Beratung.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Abriss der bestehenden Gebäude auf den Anwesen Lachener Straße 76 bis 84. Es sollen zwei größere Flurstücke gebildet werden. Auf dem nördlich gelegenen Flurstück (Grundstück 1) soll der Neubau eines Bürogebäudes, einer Betriebshalle, einem überdachten Abstell- und Lagerplatz, sowie vier Fertiggaragen erfolgen. Auf dem dahinterliegenden Flurstück (Grundstück 2), welches durch eine Zufahrt von der Lachener Straße aus erschlossen ist (Grundstück 3), ist der Neubau von zwei Lager- und Betriebshallen vorgesehen.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan, „Naulott-Guckinsland, III. 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.

Zur Klärung verschiedener bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Fragen stellt der Antragsteller die Bauvoranfrage im Sinne des § 72 LBauO Rheinland-Pfalz. Die nachfolgenden Fragen bedürfen einer Zustimmung von Seiten Stadtrat. Die übrigen Fragen konnten aus planungsrechtlicher Sicht bereits beantwortet werden.

Fragen zu Planung Grundstück 1:

Frage 4: Ist die Abweichung von dieser Festsetzung für die Überdachung des Lager- und Abstellplatzes aus bauplanerischer Sicht vertretbar und somit ausnahmsweise zulässig?

Gem. Punkt 8.1.2 der Textfestsetzungen sind reine Pultdächer unzulässig. Der Antragsteller beabsichtigt den überdachten Lager- und Abstellplatz mit einem einseitig geneigten Dach auszuführen.
Aus städtebaulicher Sicht ist eine solche Befreiung vertretbar.

Frage 6: Ist die Abweichung der vier Fertiggaragen von der Festsetzung unter Punkt 5.4 ausnahmsweise zulässig, sofern die Forderungen für Garagen in Abstandsflächen aus § 8 Abs. 9 Nr. 1a bis c LBauO erfüllt werden?

Die geplanten Fertiggaragen befinden sich mit einer Fläche von 30m² außerhalb der Baugrenzen. Gem. Punkt 5.4 der Textfestsetzungen sind Garagen nur innerhalb den Baugrenzen zulässig. Einer Befreiung kann jedoch aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die Neuordnung des Geländes zugestimmt werden.

Frage 8: Sind die geplanten Abweichungen von der festgesetzten Baugrenze zur Lachener Straße hin (Norden) im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar?

Das geplante Bürogebäude sowie die Betriebshalle im Norden befinden sich mit einer Fläche von 374,71 m² teilweise außerhalb der Baugrenze. Da es auf den genannten Grundstücken zu einer wünschenswerten städtebaulichen Neuordnung kommt und durch den Neubau von Bürogebäude und Halle zu eine gewisse „Abtreppung“ der Baugrenze entsteht, wird diese Befreiung von Seiten Bauordnung befürwortet.

Frage 9: Können die Abweichungen von der festgesetzten Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich als geringfügig betrachtet werden?

Die Überschreitung der Baugrenze im rückwärtigen Bereich durch einen Teil der Überdachung sowie der Garagen (insgesamt 44,39 m²) kann ebenfalls aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden.

Frage 10: Ist die Abweichung um einen Meter Breite von den 5m Streifen zum Erschließungsgrundstück hin, zugunsten einer breiteren Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken, ausnahmsweise zulässig?

Eine Befreiung bzgl. des Nichteinhaltes des 5 m Streifens kann aus städtebaulicher Sicht gestattet werden, da die Hinterliegergrundstücke so optimal erschlossen werden können und auch im Notfall Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den Anwesen Lachener Straße 80 und 82 gelangen.

Frage 11: Sind diese Abweichungen von den Festsetzungen unter Punkt 5.1 und 5.2 wie dargestellt aus städtebaulicher Sicht vertretbar und ausnahmsweise zulässig?

Gem. den genannten Punkten der Textfestsetzung sind Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenze) und keinesfalls zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig. Da es in der Straße bereits jetzt schon der Fall ist, dass zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie geparkt wird, kann einer offiziellen Befreiung zugestimmt werden.

Frage 12: Ist diese Abweichung unter Würdigung des Sicherheitsaspektes zulässig?

Gem. Punkt 8.4.2 sind entlang Straßen und Wegen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geplant ist ein Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m (kein Sichtschutz). Da die geplante Nutzung durchaus eine besonders zu schützende Anlage gem. Punkt 8.4.3 der Textfestsetzungen darstellt, ist eine höhere Einfriedung ausnahmsweise zulässig.

Frage zu der Planung auf Grundstück 2:

Frage 15: Können die Abweichungen von der festgesetzten Baugrenze aus städtebaulicher Sicht als geringfügig betrachtet, und ausnahmsweise

zugelassen

werden?

Insgesamt kommt es bei dem geplanten Bau der zwei Hallen zu einer Überschreitung der Baugrenzen von 221,19 m². Weiterhin befinden sich die Stellplätze mit einer Fläche von 57,89 m² außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Folglich werden die Baugrenzen mit einer Fläche von 279,08 m² überschritten. Von einer geringfügigen Überschreitung kann nicht mehr gesprochen werden. Jedoch kann der Überschreitung der Baugrenzen zugestimmt werden, da es so zu einer städtebaulichen Neuordnung kommt.

Anmerkung von Seiten Unterer Bauaufsicht zu den Fragen, welche eine Überschreitung der Baugrenzen betreffen:

Die angefragten Befreiungen bzgl. der Überschreitungen der Baugrenzen können gestattet werden, wenn per Baulast öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass es zu keiner weiteren, späteren Überbauung der „freien“ Flächen innerhalb der Baugrenze kommt.

Von Seiten Unterer Bauaufsicht wird das geplante Vorhaben befürwortet, da es so zu einer städtebaulich wünschenswerten Neuordnung des ehemaligen Condé-Geländes kommt.

Neustadt an der Weinstraße, 18.05.2020

Oberbürgermeister