

Drucksache Nr.: 201/2020

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

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	20.08.2020	Ö	zur Beschlussfassung

Neubau eines Mehrfamilienhauses

Antrag:

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

Begründung:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten in der „Winzerstraße 16“ in 67434 Neustadt an der Weinstraße im Ortsteil Hambach, Flurstück Nr. 7237/2.

Das Wohnhaus weist einen Grundriss in der Dimension von etwa 21,75 m x 15,25 m auf und ist mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung geplant. Daraus ergeben sich eine Traufhöhe von 7,70 m und eine Firsthöhe von 11,02 m in Bezug auf die angrenzende Verkehrsfläche. Das Wohnhaus soll nahezu parallel und im Abstand von etwa 3,40 m zur Straße stehen.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Ortsbeirat Hambach wurde am 05.05.2020 zur Stellungnahme beteiligt und stimmte dem Vorhaben in seiner Sitzung am 04.06.2020 nicht zu, da zuerst die offenen Fragen zu Kinderspielplatz, Aufstellfläche der Feuerwehr, Einmündung zur Straße, Nachbarrecht (Bepflanzung) und Hochspannungsleitungen geklärt werden sollen. Diese wurden in einer Mail am 18.06.2020 beantwortet. Weiterhin wurde vom Ortsbeirat darauf hingewiesen, dass § 34 BauGB zu überprüfen ist. Diesbezüglich wurde auf die Begründung verwiesen, die der Beteiligung des Ortsbeirates und dem Plansatz beiliegte und in der die Prüfung der Kriterien des § 34 BauGB beschrieben ist.

Am 17.06.2020 wurde der Ortsbeirat Hambach erneut zur Stellungnahme beteiligt und stimmte in seiner Sitzung am 23.06.2020 dem Vorhaben erneut nicht zu, da weitere Fragen

zu Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Bautiefe und Ausfahrt der Tiefgarage aufgeworfen worden sind. Daraufhin wurde die Begründung zu den Kriterien des § 34 BauGB ergänzt und das Vorhaben nun dem Ausschuss für Bau und Planung vorgelegt.

Die geplante Wohnnutzung ist in diesem Gebiet zulässig.

Die Bautiefe des geplanten Gebäudes soll etwa 21 m betragen. In der Begründung, die dem Ortsbeirat vorlag, war die Bautiefe „Winzerstraße 16A“ wie im Geoportall eingemessen dargestellt mit etwa 21 m angegeben. Laut Aussage des Ortsbeirats betrifft diese eingemessene Bautiefe auch eine Terrassenfläche, die nicht zur Bautiefe hinzugerechnet wird, und somit beträgt die Bautiefe „Winzerstraße 16A“ nur etwa 17 m. Ergänzend aufgeführt wird die Bautiefe „Winzerstraße 14“, die eingemessen nur etwa 19,50 m beträgt, zu der aber der dahinter auskragende Balkon hinzugerechnet wird, und somit etwa 22,50 m beträgt.

Bei den Nachbargebäuden „Winzerstraße 17 / 17A / 17B“ (etwa 27,5 m) und „Winzerstraße 22“ (etwa 21 m) sind vergleichbare und größere Bautiefen vorhanden.

Die Bautiefe der Tiefgarage, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, soll etwa 30 m betragen und ist mit der Bautiefe der Garage „Winzerstraße 16A“ (etwa 30,5 m) vergleichbar.

Die geplante Traufhöhe beträgt 7,70 m und die geplante Firsthöhe 11,02 m. Bei den Gebäuden „Winzerstraße 14“ (etwa 7,89 m / etwa 10,91 m), „Winzerstraße 11“ (etwa 7,26 m / etwa 10,86 m) und „Banngasse 6“ (etwa 8,31 m / etwa 11,91 m) sind vergleichbare und größere Trauf- und Firsthöhen vorhanden.

Auch Richtung Süden ist diese geplante Traufkante als Oberkante der Attika der Dachterrasse bzw. des Flachdachs umlaufend ausgebildet. Das oberste Geschoss stellt kein Vollgeschoss dar. Somit ist die geplante Traufhöhe von 7,70 m für das gesamte Gebäude heranzuziehen.

Die überbaute Grundstücksfläche beträgt etwa 360 m². Bei den Gebäuden auf dem Grundstück „Winzerstraße 11 / Banngasse 6“ (265 m² + 286 m² = 551 m²) und „Banngasse 2 / 4“ (145 m² + 274 m² = 419 m²) sind größere Gebäudegrundflächen vorhanden.

Das geplante Gebäude wird in offener Bauweise errichtet, welche in diesem Gebiet auch vorhanden ist.

Somit fügt sich das Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein und ist zulässig. Der Bauherr hat einen Anspruch auf Genehmigung, da keine Versagensgründe vorliegen.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen. Der erforderliche Kinderspielplatz wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Abschließend empfehlen wir, dem Vorhaben zuzustimmen.

Neustadt an der Weinstraße, 21.07.2020

Beigeordneter