**STADTVERWALTUNG**
**NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE**

**Drucksache Nr.:** 264/2020

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

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|---|---|---|---|
| Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr | 24.09.2020 | Ö | zur Beschlussfassung |

## Neubau einer Rösterei mit Kaffeeschule, Gastronomie und Werksverkauf

**Antrag:**

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

**Begründung:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Rösterei mit Kaffeeschule, Gastronomie und Werksverkauf auf einem Teilstück des Anwesens Louis-Escande-Straße 30. Für den geplanten Neubau, welcher die Maße 30 m x ca. 49 m hat, wird ein Teilstück des oben genannten Flurstücks abgetrennt und neu eingemessen.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan, ,,Kasernenstraße“. 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 Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, ist als Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO eingestuft. Zulässig sind hier großflächige Handelsbetriebe, wie auch Diskotheken, Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Zur Klärung verschiedener bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Fragen stellt der Antragsteller die Bauvoranfrage im Sinne des § 72 LBauO Rheinland-Pfalz. Die Fragen werden nachfolgend beantwortet. Eine der gestellten Fragen bezieht sich auf eine mögliche Befreiung von den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplans „Kasernenstraße“. Hierfür wird um eine Zustimmung des Bauausschusses gebeten.

**Frage: Um den Industriecharakter der Markenarchitektur zu verstärken und die notwendige Technik zu verblenden, möchten wir einen Scheingiebel ausbilden. Kann im Rahmen der Baugenehmigung eine Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Bauhöhe in Aussicht gestellt werden und die Bauhöhe von 13 auf 18 m erhöht werden?**

Mit Mail vom 30.08.2020 wurden angepasste Pläne eingereicht. Die Firsthöhe des Scheingiebels ist nun mit 15,0 m dargestellt, die Traufhöhe mit 13,80 m. Der First des Hauptbaukörpers hat eine Höhe von 14,0 m; die Traufhöhe ist mit 12,25 m dargestellt. Es soll nicht das gesamte Gebäude mit den oben beschriebenen Trauf- und Firsthöhen

ausgebildet werden. Der Gebäudeteil, der von der Westfassade aus zurückgesetzt ist sowie das Lager, haben eine Höhe von 11,90 m (Oberkante Attika).

Der Bebauungsplan sieht eine maximale Traufhöhe von 10 m vor und eine Firsthöhe von 13 m. Als Bezugspunkt (Bezugshöhe) wird die gemittelte Höhe der vorhandenen (natürlichen) Geländeoberfläche auf der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage festgelegt.

Die Gebäude in der direkten Nachbarschaft weisen folgende Höhen auf:
*Louis-Escande-Straße 32, Cineplex*:
Oberkante Attika 13,40 m (Kinosaal 3), Technikaufbau Oberkante Attika 14,70 m
*Louis-Escande-Straße 30, Decathlon:*
Oberkante Attika 7,50 m bis 9,0 m (Vorbau)

Auf Rückfrage, warum der Neubau mit der Höhe von 14,0 m bzw. 15,0 m geplant wurde, wurde mitgeteilt, dass die Kaffeerösterei eine der modernsten Röstanlagen betreibt, die mit einer Rauchgasverbrennung ausgestattet ist. Die Abluftanlagen haben einen errechneten Querschnitt und sind auf einer Länge so konstruiert, dass eine anschließende Katalysator Technik zum Einsatz kommt. Diese Anlage bedarf einen besonderen Platz an Höhe und Länge.

2016 wurde einer Überschreitung der laut Bebauungsplan festgesetzten Höhe des Kinosaals 3 auf eine max. Höhe von 13,40 m zugestimmt. Bezogen auf eine Dachfläche von insgesamt 3996 m² weist somit eine Fläche von 527 m² eine Überschreitung der Höhe auf. Prozentual kommt es somit bei 13,2 % der gesamten Dachfläche zu einer Höhenüberschreitung. Im Verhältnis zum Gesamtvolumen des Gebäudes beträgt der die Höhenvorgaben überschreitende Raum lediglich 2,7 %.

Wir empfehlen einer Befreiung der Höhe im Rahmen der Befreiung des Cineplex Kinos zuzustimmen. Das bedeutet, dass einem Neubau mit einer max. Höhe von 13,40 m zugestimmt werden würde. Der Scheingiebel könne aus optischen Gründen geringfügig höher sein (13,90 m). Folglich muss in einem späteren Bauantrag die max. Höhe dementsprechend angepasst werden.

Neustadt an der Weinstraße, 07.09.2020

Beigeordneter