

Drucksache Nr.: 266/2021

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1**

Az.: 230 WIE

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	31.08.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Umbau eines Mehrfamilienhauses

Antrag:

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

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau des Gebäudeensembles, welches sich zwischen der Hauptstr. 22 und dem Ägyptenpfad 7 (Gemarkung: Neustadt) aufspannt und aus insgesamt drei Gebäudeteilen besteht. Durch den Umbau entstehen durch Teilung insgesamt 8 Wohneinheiten (Bestand: 2 WE) und 1 Gewerbeeinheit (Bestand: 1 GE). Hierzu wird u.a. der Gebäudeteil im Ägyptenpfad 7 teilaufgestockt.

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige und qualifizierte Bebauungsplan „Ägyptenpfad“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorder- und Mittelhaus, angrenzend an die Hauptstraße, sind Bestandteil der Denkmalzone „Innenstadt“, die ein Kulturdenkmal nach § 3 DSchG (Denkmalschutzgesetz) darstellt und als solches in der Denkmaltopographie der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Band 19.1 Kernstadt, verzeichnet ist.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Weststadt / südliche Altstadt“ vom 18.05.2009 (Sanierungsgebiet).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des Innenstadtbereiches in Neustadt an der Weinstraße“ (Stadtbildsatzung).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge im Bereich der Innenstadt“ vom 01.02.2018 (Stellplatzsatzung).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der „Werbeanlagensatzung der Stadt Neustadt

an der Weinstraße über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des engeren Altstadtbereiches in Neustadt an der Weinstraße“ (Werbeanlagensatzung).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

Das Vorhaben entspricht der Art der baulichen Nutzung, demnach Wohneinheiten in der Hauptstraße ab dem 1. OG und im Ägyptenpfad ab dem EG zulässig sind. Gewerbeeinheiten sind in dem Kerngebiet generell zulässig. Beim Maß der baulichen Nutzung widerspricht die Planung den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Unter anderem wird die Grundflächen- und Geschossflächenzahl überschritten – siehe unten. Das Mittelhaus überschreitet ebenfalls die Zahl der Vollgeschosse hinsichtlich der Festsetzung, dass im 1. OG nur 40 % der überbaubaren Fläche bebaubar ist. Des Weiteren liegen die geplanten Balkone des Mittelhauses außerhalb der Baugrenzen. Gleiches gilt für die Aufstockung des Hinterhauses im Ägyptenpfad.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. 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.

Befreiungen

Hauptstraße 22 (Vorder-/Mittelhaus)

Ziffer 2.1 b) und c) GFZ
zulässig 2,6 / geplant 3,23

Ziffer 2.1 a) und 3.2
Balkone außerhalb Baugrenzen

Im 1. OG nur 40% der überbaubaren
im 1. OG Fläche bebaubar (Mittelhaus)

Beurteilung

Um Befreiung wird gebeten, da der Bestand lediglich durch Teilung umgenutzt wird und somit dringend benötigter Wohnraum entsteht. Die Befreiung dient daher dem Wohl der Allgemeinheit und berührt durch die Umnutzung des Bestands nicht die Grundzüge der Planung.

Um Befreiung wird gebeten, da die Neuplanung als städtebauliche Gesamtanlage zwischen Hauptstraße und Ägyptenpfad zu werten ist. Die Überbauung der beiden Flurstücke ist bereits über eine Vereinigungsbaulast öffentlich-rechtlich gesichert, siehe Baulastenblatt Nr. 695.

Um Befreiung wird gebeten, da die Fläche bereits im Bestand die 40%-Regelung überschreitet. Zudem dient die bessere Ausnutzung von Grund und Boden dem Wohl der Allgemeinheit.

Ägyptenpfad (Hinterhaus)

Ziffer 2.1 c) GFZ
zulässig 2,1 / geplant 2,47

Um Befreiung wird gebeten, da der Bestand lediglich durch Teilung umgenutzt wird und somit dringend benötigter Wohnraum entsteht. Die Befreiung dient daher dem Wohl der Allgemeinheit und berührt durch die Umnutzung des Bestands nicht die Grundzüge der Planung.

Ziffer 2.1 c) GRZ
zulässig 0,8 / geplant 0,83

Um Befreiung wird gebeten, da die geringfügige Überschreitung zu keinen städtebaulichen Spannungen in der näheren Umgebung führt und die Grundzüge der Planung weiterhin gewahrt bleiben.

Ziffer 2.1 a)
Aufstockung außerhalb Baugrenzen

Um Befreiung wird gebeten, da der Bebauungsplan an dieser Stelle seine Wirkung verloren hat. Die beabsichtigte stadtplanerische Neukonzeption des Ägyptenpfads ist durch die baulichen Gegebenheiten nicht mehr in naher Zukunft umsetzbar.

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (LBauO/örtliche Bauvorschriften)

Das Vorhaben widerspricht den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans und der Landesbauordnung. Gemäß § 69 LBauO können Abweichungen von den bauaufsichtlichen Anforderungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Abweichungen

Ägyptenpfad (Hinterhaus)

Ziffer 5.01 geneigte Dächer
zulässig Sattel-/Mansarddächer
geplant Flachdach

Beurteilung

Um Abweichung wird gebeten, da der Bebauungsplan an dieser Stelle seine Wirkung verloren hat. Es sind bereits mehrere Flachdächer in dem Bereich vorhanden, u.a. direkt angrenzend an das Vorhaben.

Hauptstraße 22 (Vorderhaus)

Barrierefreiheit für Gewerbeinheit
gemäß § 51 Abs. 3 LBauO

Um Abweichung wird gebeten, da die Herstellung zu unverhältnismäßig hohen Kosten führt und aufgrund des bauhistorischen Zustands der Altstadt bzw. des Gebäudes eine Barrierefreiheit

*nach heutigem Maßstab nicht
gewährleistet werden kann.*

Aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde sind alle Abweichungen und Befreiungen von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vertretbar und wahren die Grundzüge der Planung. Sie dienen dem Wohl der Allgemeinheit, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, die städtebauliche Nahverdichtung zu erhöhen und somit die Innenstadt als dauerhaftes attraktives Wohn- und Geschäftsviertel zu fördern. Aus den genannten Gründen wird um die Zustimmung der notwendigen Abweichungen und Befreiungen zur Realisierung des Vorhabens gebeten.

Neustadt an der Weinstraße, 09.08.2021

Beigeordneter