

Drucksache Nr.: 310/2021

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

Az.: 230 BRE

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	30.09.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan bzgl. Dachform und Geschossigkeit

Antrag:

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

Begründung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Umbau und die Aufstockung des Mehrfamilienhauses infolge eines Brandschadens in der Winzinger Straße 85 in 67433 Neustadt an der Weinstraße, Flurstück Nrn. 1550/5 und 5130/16. Dabei sollen der Bestandsgiebel und etwa 6 m des Bestandsdachstuhls im östlichen Teil der Grundstücke als Satteldach erhalten bleiben. Der westliche Teil des Ersatzneubaus soll einschließlich der Erweiterung als Flachdach ausgeführt werden.

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige und qualifizierte Bebauungsplan „Am Festplatz“. 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 Vorhaben entspricht nicht in allen Punkten dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Zur Klärung der vom Bebauungsplan abweichenden Sachverhalte stellt die Antragstellerin diese Bauvoranfrage im Sinne des § 72 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

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.

Zu den eingereichten Fragen zur Geschossigkeit und zur Dachform kann wie folgt Stellung genommen werden:

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

Für den westlichen Teilbereich des Ersatzneubaus einschl. der Erweiterung, der mit einem Flachdach ausgeführt werden soll, sind drei Vollgeschosse geplant. Zulässig sind in verschiedenen Teilbereichen ein bzw. zwei bzw. drei Vollgeschosse.

Um Befreiung wird gebeten, da das in Teilbereichen zusätzliche Vollgeschoss zu keinen städtebaulichen Spannungen in der näheren Umgebung führt, da in dieser mehrere drei- und sogar viergeschossige Gebäude vorhanden sind. Die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse ist daher städtebaulich vertretbar und berührt somit nicht die Grundzüge der Planung.

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (LBauO/örtliche Bauvorschriften)

Für den westlichen Teilbereich des Ersatzneubaus einschl. der Erweiterung ist ein Flachdach geplant. Zulässig ist ein geneigtes Dach, die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern beträgt $35^\circ \pm 3^\circ$.

Um Abweichung wird gebeten, da in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Gebäude mit Flachdächern vorhanden sind: Martin-Luther-Straße 69 und Robert-Stolz-Straße 14 / 16 / 16A. Die Flachdachausführung ist daher städtebaulich vertretbar und berührt somit nicht die Grundzüge der Planung.

Neustadt an der Weinstraße, 09.09.2021

Beigeordneter