

Drucksache Nr.: 041/2022

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen:
Az.: BV/542-21**

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	10.03.2022	Ö	zur Beschlussfassung

Antrag auf Befreiung bezüglich der Anpassung von Baugrenzen

Antrag:

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

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von insgesamt sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 81 Wohneinheiten, auf dem Flurstück 3456/3, „Im Schelmen 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 und 23“, in Neustadt an der Weinstraße.

Das Flurstück soll im Zuge der Bebauung in zwei Flurstücke geteilt werden. So entstehen auf dem westlichen Flurstück drei Mehrfamilienhäuser mit 37 Wohneinheiten und auf dem östlichen Grundstück, 4 Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohneinheiten.

Jedes Flurstück verfügt über eine eigene Tiefgarage mit separater Einfahrt, welche für die darauf befindlichen Wohnhäuser konzipiert wird.

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige und qualifizierte Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorferstraße II. Änderung“. 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.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

Der Antragsteller beantragt eine Befreiung gem. §31 Abs.2 BauGB, von den laut Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

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.

Der städtebauliche Entwurf, auf dessen Grundlage die Baugrenzen laut der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzt wurden, sieht eine verhältnismäßig massive Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes vor.

Dieser Bereich grenzt an den nördlich des Plangebiets befindlichen Geschosswohnungsbau an, weshalb hier ebenfalls Geschosswohnungsbau gewünscht und festgesetzt wurde.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass durch die recht großzügig bemessenen Baufelder die städtebauliche Struktur im Gebiet gesichert wird, jedoch auch im gebotenen Umfang eine flexiblere Platzierung der Gebäude zugelassen werden soll. Die Baugrenzen dürfen mit Balkonen, Loggien, Erker und Terrassen von 2,0 m überschritten werden, wenn die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

Durch die Überbauung der Baugrenzen werden die großzügig bemessenen Baufenster städtebaulich geordnet und den bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern im östlichen Bereich des Plangebiets sowie den Reihenhausstrukturen im westlichen Bereich angepasst.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bei den Gebäuden 13 und 15 im Westen sowie bei den Gebäuden 17 und 19 im Osten vorgesehen.

Es findet eine „Verschiebung“ der Baugrenzen statt, sodass weiterhin eine klare städtebauliche Struktur vorhanden ist.

Durch diese Verschiebung wird eine großzügige Freifläche zwischen diesen Gebäudekomplexen geschaffen, wobei auch weiterhin die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grenzen und anderen Gebäuden eingehalten werden. In der Freifläche werden die notwendige Feuerwehrezufahrt sowie Grünflächen geschaffen.

Durch die Veränderung der Gebäudestellung, kann der Antragsteller zudem kleinteiligere Gebäudekomplexe schaffen und lockert die städtebauliche Situation im nördlichen Bereich des Plangebiets auf.

Der Antragsteller sieht weiterhin eine Teilung der Tiefgarage vor und erzielt damit eine Verringerung des Verkehrsaufkommens am Wendehammer im südöstlichen Bereich des Flurstücks. Hier ist bereits die Tiefgarageneinfahrt der Mehrfamilienhäuser des Flurstücks 3454/7 vorhanden. Durch die Teilung des Flurstücks entzerrt sich der Verkehr und verlagert sich zwei Bereiche, außerhalb des Wendehammers.

Eine Tiefgarage wird nun über die Industriestraße im westlichen Bereich und eine weitere über die Straße „Im Schelmen“ im südlichen Bereich des Flurstücks erschlossen.

Die „Überschreitung“ der Baugrenzen berührt die Grundzüge der Planung nicht und wird als städtebaulich vertretbar erachtet. Sie ist zudem unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Alle weiteren Parameter des Bebauungsplanes, wie GRZ, GFZ etc. werden eingehalten. Um eine weitere Bebauung der durch die Verschiebung frei werdenden Bereiche auszuschließen, wird hierzu eine entsprechende Baulast eingetragen.

Neustadt an der Weinstraße, 17.02.2022

Beigeordneter