

Drucksache Nr.: 312/2023

Dezernat IV

Federführend: Bauordnung

Anlagen: Lageplan und
Ansichten

Az.: 230, bre

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	04.10.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	05.10.2023	Ö	zur Beschlussfassung

BV/002-23 Neubau eines MFH mit 10 Wohnungen und Tiefgarage: Befreiung vom Bebauungsplan

Antrag:

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

Begründung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in der Schöntalstraße in 67433 Neustadt an der Weinstraße, Flurstück Nr. 5343/1. Das Gebäude soll im südwestlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden. Die Tiefgarage wird unter dem Gebäude hergestellt.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan, „An der Schöntalstraße“. Nach den Vorschriften des § 30 des Baugesetzbuches ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Mit dem Bauantrag wurden Befreiungs- und Abweichungsanträge bzgl. Stellplätze außerhalb des Baufensters, Geschossigkeit und Dachform eingereicht.

In § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch ist festgelegt, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- 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.

Gemäß Bebauungsplan sind außerhalb der Baugrenze für das Gebäude Flächen für Garagen und Stellplätze für 7 Garagen und 10 Stellplätze festgelegt. Innerhalb dieser Flächen sind 1 Stellplatz und die Tiefgaragenzufahrt (zu 12 Stellplätzen unter dem Gebäude)

geplant. Aufgrund der Topographie wird eine Befreiung beantragt für 2 Stellplätze außerhalb der festgelegten Flächen.

Eine Befreiung wäre aus unserer Sicht vertretbar, da dies eine Verschiebung der Flächen für Stellplätze auf dem Grundstück darstellt und die restlichen Flächen für Garagen und Stellplätze nicht in Anspruch genommen werden.

Gemäß Bebauungsplan sind für das Baufenster zwei Bereiche mit je 2 Vollgeschossen und ein 2,50 m breiter Streifen mit 1 Vollgeschoss festgelegt. Geplant ist, das gesamte Baufenster mit 2 Vollgeschossen zu bebauen.

Eine Befreiung wäre aus unserer Sicht vertretbar, da die festgesetzten Werte „Grundflächenzahl“ und „Geschossflächenzahl“ mit der geplanten Bebauung eingehalten werden, sowie bereits für die Reihenhäuser auf dem östlichen Nachbargrundstück eine Befreiung bzgl. Geschossigkeit zugelassen wurde.

Gemäß Bebauungsplan sind für das Baufenster geneigte Dächer festgelegt. Das Gebäude ist mit einem Flachdach geplant.

Eine Befreiung wäre aus unserer Sicht vertretbar, da die Untere Denkmalschutzbehörde keine Einwände gegen das Vorhaben hat und bereits Befreiungen bzgl. Dachform (Flachdach) für die Reihenhäuser auf dem östlichen und dem südlichen Nachbargrundstück zugelassen wurden.

Dies wurde damals damit begründet, dass der östlich der Schöntalstraße gelegene Bereich auf Grundlage des §34 BauGB bebaut wurde und dort ebenfalls Gebäude mit Flachdächern zugelassen wurden, da es diesbezüglich keine Regulierungsmöglichkeit gab und auch kein entsprechender Bedarf bestand.

Wir bitten den Ausschuss, über die drei Sachverhalte zu entscheiden.

Neustadt an der Weinstraße,

Bernhard Adams
Beigeordneter