

**Drucksache Nr.: 361/2023**

**Dezernat IV**  
**Federführend: Bauordnung**  
**Anlagen:**  
**Az.: 230mü**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	16.11.2023	Ö	zur Beschlussfassung

## **Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses, Gemarkung Neustadt an der Weinstraße**

### **Antrag:**

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

### **Begründung:**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes „Sandfeldweg 24“. Derzeit besteht das Gebäude aus vier Einheiten. Das Gebäude wird teilweise als Gemeindehaus genutzt. Im Zuge des Bauantrages soll eine Nutzungsänderung stattfinden. Durch die Erweiterung würden drei zusätzliche und somit insgesamt 7 Wohneinheiten geschaffen werden.

Der geplante Anbau (11 m x 8,2 m) befindet sich innerhalb der Baugrenzen.

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige und qualifizierte Bebauungsplan „Im Sandfeld“. 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.

Der Gesetzgeber sieht im mit dem 10.09.2021 neu eingeführten § 201a BauGB vor, dass die Landesregierungen ermächtigt werden, per Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Dies ist nun auch für die Stadt Neustadt an der Weinstraße der Fall. Als Werkzeug ist zugleich der Absatz 3 des § 31 BauGB eingeführt worden, auf dessen Basis nur im Einzelfall und nur mit Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, wenn die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus geschieht. Nachbarliche Interessen, damit auch der Gebietserhaltungsanspruch, müssen gewürdigt sein, die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich des Bebauungsplanes lediglich die Errichtung von „Familienheimen“ fest. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind je Gebäude lediglich 2 Wohneinheiten zulässig. Begründet wurde die geplante Bebauung des Wohngebietes mit der erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes war das Gebäude bereits vorhanden und wurde als Bestandsgebäude eingetragen. Trotzdem wurde die Baugrenze auf dem überdurchschnittlich großen Grundstück weiter gefasst und lässt daher grundsätzlich eine weitere Entwicklung

auf diesem Grundstück zu.

Der Stellplatzbedarf des Gebäudes erhöht sich durch die Erweiterung auf (7x1,5) 11 Stellplätze, welche auf dem Grundstück herzustellen sind. Der Antragsteller plant die Errichtung der Stellplätze entlang der angrenzenden Erschließungsstraße „Sandfeldweg 24“. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stellplätze lediglich auf den überbauten Flächen oder den als „Flächen für Stellplätze“ ausgewiesenen Bereichen zulässig. Im Vorgartenbereich dürfen maximal auf der Hälfte der Fläche Stellplätze hergestellt werden. Der restliche Vorgartenbereich ist gärtnerisch zu gestalten. Dem Antrag ist zu entnehmen, dass im Gegenzug die Stellplätze im hinteren Bereich des Grundstücks zurückgebaut werden und insgesamt eine geringere Versiegelung des Grundstücks beabsichtigt wird.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Befreiungen würde kein Präzedenzfall geschaffen werden, da das Grundstück überdurchschnittlich groß ist und als Einzelfall zu betrachten ist. Der Gebietserhaltungsanspruch bleibt ebenfalls gewahrt. Die Befreiungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Neustadt an der Weinstraße, 16.10.2023

Bernhard Adams  
Beigeordneter