



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0926/2019		Datum: 08.11.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01093-10/Be	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 Ä2 für das Baugebiet "Brenderweg / Andernacher Strasse / Wallersheimer Weg / Memeler Strasse"			
Gremienweg:			
26.11.2019	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 Ä2 für das Baugebiet "Brenderweg / Andernacher Strasse / Wallersheimer Weg / Memeler Strasse" zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Befreiung von Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen (hier: Errichtung von nicht notwendigen Garagen im Bereich von festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zur Stellplatzerfüllung für Gebäude „1 im Kreis“);
- Inanspruchnahme der festgesetzten privaten Grünfläche und des festgesetzten Abfallbehälterstandortes für Gebäude „1 im Kreis“ durch die Errichtung von Garagen;
- Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 um 0,24 auf 0,64;
- Unterschreitung der festgesetzten Stauraumtiefe von 5,0 m um 0,50 m auf 4,50 m.

Vorhabensbezeichnung	Neubau von einem Garagentrakt						
Grundstück/Straße	Theo-Mackeben-Straße 11						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	14						
Flurstück	269/11						

Begründung:

Antragsgegenstand ist die Errichtung eines Garagentraktes mit insgesamt 14 Garagen auf dem o.g. Grundstück. Der Bauherr beabsichtigt die 6 bestehenden PKW-Garagen, die den heutigen Anforderungen an größere KFZ nicht mehr genügen, abzureißen und 14 größere Garageneinheiten als Garagentrakt neu zu errichten. In der vorgesehenen Dimension sollen 7 Garageneinheiten für Standardfahrzeuge in Parkliftausführung (Doppelparker) und 7 Garagen für Wohnmobile/Großraumlimousinen, d.h. insgesamt 21 Garagenstellplätze hergestellt werden. Des Weiteren soll mit dem Vorhaben der allgemeinen Parkplatznot in Lützel entgegengewirkt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 Ä2 für das Baugebiet "Brenderweg / Andernacher Strasse / Wallersheimer Weg / Memeler Strasse", für den die BauNVO 1962 gilt. Es widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Der Garagentrakt soll in einem Bereich errichtet werden in dem gem. Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen Gemeinschaftsgaragen zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für Gebäude „1 im Kreis“ festgesetzt sind.
- Im Bereich, wo die antragsgegenständlichen 14 Garagen errichtet werden sollen, sind in der Planurkunde 6 Garagenstandorte (hier sind auch 6 Garagen vorhanden) und ein Abfallbehälterstandort festgesetzt.
- Die zulässige GRZ von 0,4 wird um 0,24 auf 0,64 überschritten.
- Die festgestezte Stauraumtiefe vor den Garagen von 5,0 m soll um 0,50 m auf 4,50 m unterschritten werden, um die Garagen mit einer Tiefe von 8,00 m zur Eignung für Wohnmobile errichten zu können.

Hierfür sind Befreiungen erforderlich. Diese sind nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich.

Für den betroffenen Bereich existiert ein Bebauungsplanänderungsverfahren (Ä 12). Im Jahr 2015 wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren wird extern bearbeitet; es gab keine Bestrebungen des Vorhabenträgers, das Verfahren fortzuführen. Planreife ist nicht gegeben. Eine Veränderungssperre existiert nicht. § 15 BauGB scheidet aus. Das Vorhaben würde aber auch den zu erwartenden Festsetzungen nicht widersprechen.

Die Wohnhäuser „1 im Kreis“, denen die festgesetzten Garagenstandorte und der Abfallbehälterstandort im Bebauungsplan zugeordnet sind, wurden nicht realisiert.

Das Tiefbauamt stimmt der Unterschreitung der Stauraumtiefe auf 4,50 m zu, sofern elektrische Torantriebe eingebaut werden. Eine entsprechende Nebenbestimmung wird in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Das Vorhaben ist mit den Befreiungen bauplanungsrechtlich zulässig. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB befreit werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 31 Ä2
- katasteramtlicher Lageplan
- Grundriss, Schnitt. Ansichten

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: