



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0196/2018		Datum: 07.03.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 03342-17/Jü	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Baugebiet "Herberichstraße / Stumpfweg"			
Gremienweg:			
20.03.2018	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

Beschlusstwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Baugebiet „Herberichstraße / Stumpfweg“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2):

- Befreiung von Punkt 3 der textlichen Festsetzungen, hier: Verzicht auf die Zuordnung der Stellplätze gem. Bebauungsplanzeichnung;
- Befreiung von Punkt 6.3c der textlichen Festsetzungen, hier: Überschreitung der zulässigen Garagenhöhe um 15 cm;
- Überschreitung der Baugrenzen um bis zu ca. 3.50 m;
- Herstellung der Zufahrt außerhalb des hierfür in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Bereichs;
- Überschreitung des Baufensters in die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- Überschreitung des Baufensters in die festgesetzte private Grünfläche;
- Bebauung im Bereich von drei gem. Bebauungsplanzeichnung anzupflanzenden Bäumen.

Vorhabensbezeichnung	Errichtung eines Garagenhofes mit 10 Garagen						
Grundstück/Straße	Wallersheimer Weg						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	16						
Flurstück	74/10						

Begründung:

Antragsgegenstand ist die Errichtung eines Garagenhofes mit 10 Garagen. Das Vorhaben ist Teil der Fördermaße „Soziale Stadt“ in Neuendorf.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Nr. 50 für das Baugebiet „Herberichstraße / Stumpfweg“.

Gem. Punkt 3 der textlichen Festsetzungen dienen die in der Bebauungsplanzeichnung mit 1 – 40 bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung und sind somit entsprechenden Gebäuden zugeordnet. Bezugnehmend auf das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) für das Fördergebiet „Soziale Stadt Neuendorf“ wurde eine Gesamtbilanz aller Stellplätze entwickelt, welche die Stellplatzanforderung des Gesamtgebietes erfüllt. Durch die städtebauliche Planung soll die „Weiße Siedlung“ aufgewertet werden. Angsträume sowie Vandalismus und Müll sollen vermieden werden. Somit erfolgt keine Zuordnung von Stellplätzen/Garagen zu den jeweiligen Gebäuden mehr, sondern wird über die Gesamtbilanz nachgewiesen.

Gem. Punkt 6.3c der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (von 1981) sind die Garagen mit einer Höhe von 2,40 m auszuführen. Die in Rede stehenden Garagen sollen als Fertiggaragen ausgeführt werden. Das Maß der Fertiggaragen wurde im Laufe der Jahre an die veränderten PKW-Abmessungen angepasst. Daher sollen die Garagen nun mit einer Höhe von 2,55 m ausgeführt werden.

Im Zuge der neuen Gesamtplanung des Wallersheimer Weges wird die neue Bebauung an den Straßenverlauf angepasst, wodurch von der Vorgabe des Baufensters des Bebauungsplanes abgewichen wird und die Baugrenzen teilweise um bis zu 3,50 m überschritten werden.

Gem. Bebauungsplanzeichnung soll die Zufahrt der Garagen-/Stellplatzanlage von der Fritz-Zimmer-Straße aus (zwischen Hsnr. 1 und 1 a) erfolgen. Dadurch, dass im Laufe der Jahre lediglich Stellplätze im Bereich der v.g. Häuser entstanden sind und der restliche, als Parkplatzfläche ausgewiesene Bereich derzeit begrünt ist, soll die Fläche der Zufahrt des neuen Garagenhofes möglichst geringgehalten werden, um die vorhandenen Grünflächen zu wahren. Die neue Zufahrt soll deshalb vom Wallersheimer Weg aus erfolgen. (Hinweis: die positive Stellungnahme des Tiefbauamtes zu dem in Rede stehenden Vorhaben liegt vor).

Durch die Anpassung der Gebäudekante der Reihengaragen parallel zum Straßenverlauf des Wallersheimer Weges ragt die geplante Bebauung in den festgesetzten Bereich einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (max. ca. 1,50 m). Von dieser Festsetzung soll abgewichen werden, da sich durch die Anpassung der Kubaturen an die Grundstücksgrenzen (Flurst. 74/10), die Position der Zufahrt (s.o.) und die tatsächliche Umsetzung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1981 andere Baufelder ergeben als zu damaliger Zeit festgesetzt wurden. Die Entstehung von Grünflächen nördlich und südlich der versiegelten Zufahrts-/Hoffläche auf dem Grundstück weisen einen höheren Anteil an Begrünung auf, als in der Planurkunde durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzten Fläche gefordert.

Analog zu v.g. ragt die geplante Bebauung in eine festgesetzte private Grünfläche (hier: 2,0 m breiter Grünstreifen entlang des Wallersheimer Weges). Durch die Lage der geplanten Garagen und der Zufahrt bzw. des Hofes sind auf dem Grundstück großzügig begrünte Flächen zu finden.

Des Weiteren sieht die Planung eine Überbauung in Bereichen von anzupflanzenden Bäumen (3 Stück) vor. Durch die Umgestaltung der Außenanlagen im Zuge des ISEK-Programmes werden im gesamten Gebiet „Weiße Siedlung“ zahlreiche Bäume und Sträucher gepflanzt. Ferner ist es möglich, auf der Grünfläche des Grundstücks (Flurstück 74/10), angrenzend zur Zufahrt, die Anzahl der gem. Bebauungsplanzeichnung anzupflanzenden Bäume zu realisieren.

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. 50**
- **Ausschnitt Bebauungsplan mit Darstellung des Vorhabens**
- **Katasteramtlicher Lageplan**

Historie: