



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/1195/2018		Datum: 21.12.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01663-18/Be	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Baugebiet "Brenderweg / Andernacher Strasse / Wallersheimer Weg / Memeler Strasse"			
Gremienweg:			
15.01.2019	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		
			<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

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

- Unterschreitung der straßenseitigen Baulinie um bis zu ca. 1,60 m;
- Herstellung eines 5. Vollgeschosses (Dachgeschoss) beim straßenseitigen Gebäude;
- Herstellung eines 2. Vollgeschosses beim rückwärtigen Gebäude;
- Herstellung von 5 Stellplätzen, deren Bedarf durch die Nutzung in einem festgesetzten Mischgebiet (MI) und reinem Wohngebiet (WR) ausgelöst werden, in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA);
- Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 im Bereich des straßenseitigen Gebäudes (hier: GRZ 1 um 0,12 auf 0,72 und GRZ 2 um 0,39 auf 0,99);
- Überschreitung der zulässigen GFZ von 1,2 im Bereich des straßenseitigen Gebäudes um 1,55 auf 2,75.

Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Studentenwohnheimes						
Grundstück/Straße	Andernacher Straße 36						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	14						
Flurstück	679/257						

Begründung:

Antragsgegenstand ist der Neubau eines privaten Studentenwohnheims. Das Vorhaben besteht aus einem straßenseitigen Gebäude und einem separaten Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Im straßenseitigen Gebäude befinden sich 32 Betten, im rückwärtigen Gebäude befinden sich 4 Betten. Dabei handelt es im Wesentlichen um 2-Betten-Appartements, lediglich im 3. OG des mittleren Gebäudeteils befindet sich ein Appartement mit 4 Betten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 und unterliegt bis zu einer Grundstückstiefe von 52 m der Änderung Nr. 6, für die die BauNVO 1990 gilt, und darüber hinaus der Änderung Nr. 2, für die die BauNVO 1962 gilt.

Straßenseitiges Gebäude

Bis zu einer Tiefe von 40 m ist ein MI, in der Tiefe zwischen 40 m und 52 m ein WA festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist in dem MI, nur darin liegt das Gebäude, zulässig.

Das Gebäude unterschreitet die Baulinie in geringerem Umfang (bis max. 1,60 m). Hierfür ist eine Befreiung erforderlich und nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich.

Straßenseitig sind 4 Vollgeschosse zwingend festgesetzt, im rückwärtigen Bereich maximal 3. Im erstgenannten Bereich soll ein 5. Vollgeschoss entstehen. Dafür ist eine Befreiung notwendig, die nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich ist.

Rückwärtiges Gebäude

In dem festgesetzten WR ist das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Zulässig ist maximal 1 Vollgeschoss. Ein weiteres Vollgeschoss ist beantragt. Hierfür bedarf es einer Befreiung, die nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich ist.

Beide Gebäude

Die beiden Gebäude lösen Bedarf an Stellplätzen aus. Das straßenseitige Gebäude liegt im MI, das rückwärtige im WR. Im dazwischenliegenden WA entsteht kein Bedarf an Stellplätzen. Dennoch sind hier fünf Stellplätze geplant. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO (1962 und 1990) sind im WA Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Da im WA keine Nutzung verwirklicht wird, die einen Stellplatzbedarf auslöst, sind die fünf Stellplätze nicht zulässig. Für die Errichtung der Stellplätze im WA ist eine Befreiung erforderlich. Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und der öffentlichen Belange kann sie nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt werden.

Die GRZ wurde teilweise falsch ermittelt. Nachfolgend sind die korrekten Werte dargestellt.

Straßenseitiges Gebäude BauNVO 1990, GRZ 0,6 und GFZ 1,2

GRZ 1: $496,28 \text{ m}^2 : 690,19 \text{ m}^2 = 0,72$

GRZ 2: $685,36 \text{ m}^2 : 690,28 \text{ m}^2 = 0,99$

Die GRZ 1 liegt schon über dem festgesetzten Wert. Eine Überschreitung darf aber nur durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten und in der GRZ 2 (zusätzlich) enthaltenen Anlagen überschritten werden – theoretisch hier bis auf 0,9, durch die Kappungsgrenze jedoch nur bis auf 0,8, das ergibt sich aus Satz 2 der vorgenannten Vorschrift. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 19 Abs. 4 Satz 4, die eine Befreiung entbehrlich machen würden, sind nicht erfüllt.

Daher ist eine Befreiung erforderlich, die nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich ist.

GFZ 2,75

Die Überschreitung der GFZ ist teilweise Folge anderer Befreiungen (s.o.). Hierfür ist eine weitere Befreiung erforderlich und nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich.

Ergebnis:

Mit den o.a. Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Sie sind aber auch aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit (Bedarf an Wohnraum für Studenten) möglich (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungs-Plan Nr. 31
- Katasteramtlicher Lageplan
- Planzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansicht)
- Visualisierungen

Historie: