



Beschlussvorlage

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|---------|--------------------------|-----------|--------------------------|----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|---------|--------------------------|----------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--|
| Vorlage: BV/0279/2019 | | Datum: 21.03.2019 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baudezernent | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 00570-19/Be, 00571-19/Be, 00573-19/Be | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Betreff: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Baugebiet "Herberichstraße / Stumpfweg" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gremienweg: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11.04.2019 | Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich | <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>einstimmig</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>mehrheitl.</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ohne BE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>abgelehnt</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Kenntnis</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>abgesetzt</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>verwiesen</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>vertagt</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>geändert</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Enthaltungen</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Gegenstimmen</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </table> | <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitl. | <input type="checkbox"/> | ohne BE | <input type="checkbox"/> | abgelehnt | <input type="checkbox"/> | Kenntnis | <input type="checkbox"/> | abgesetzt | <input type="checkbox"/> | verwiesen | <input type="checkbox"/> | vertagt | <input type="checkbox"/> | geändert | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> | Gegenstimmen | <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitl. | <input type="checkbox"/> | ohne BE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | abgelehnt | <input type="checkbox"/> | Kenntnis | <input type="checkbox"/> | abgesetzt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | verwiesen | <input type="checkbox"/> | vertagt | <input type="checkbox"/> | geändert | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> | Gegenstimmen | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Beschlussentwurf:

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 und § 69 LBauO):

- 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 durch Stellplätze, Zufahrten und Abstellflächen für Müllcontainer mit Teilflächen von insgesamt 318,10 m² (Az.: 00570-19), 230,23 m² (Az.: 00571-19) sowie 461m² (Az.: 00573-19);
- Herstellung der Zufahrten außerhalb des hierfür in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Bereichs;
- Befreiung von Punkt 4.3 der textlichen Festsetzungen, hier:
 - Az.: 00570-10: Herstellung von 3 Standplätzen für Abfallbehälter anstelle 1 Standplatzes, sowie Herstellung der 3 Standplätze außerhalb des hierfür in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Bereichs;
 - Az.: 00571-19: Herstellung von 4 Standplätzen für Abfallbehälter anstelle 1 Standplatzes, sowie Herstellung der 4 Standplätze außerhalb des hierfür in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Bereichs;
 - Az.: 00573-19: Herstellung von 3 Standplätzen für Abfallbehälter anstelle 1 Standplatzes, sowie Herstellung der 3 Standplätze außerhalb des hierfür in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Bereichs;

| | |
|-----------------------------|--|
| Vorhabensbezeichnung | Errichtung einer Stellplatzanlage mit zwei Garagenblöcken mit jeweils 5 Einzelgaragen u. 18 Außenstellplätzen, sowie 3 Aufstellflächen für Müllcontainer |
| Grundstück/Straße | Wallersheimer Weg |
| Gemarkung | Neuendorf |
| Flur | 16 |

| | | | | | | | |
|------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|--|--|--|--|
| Flurstück | 50/2 (Az.:00570-19) | 50/27 (Az.: 00571-19) | 50/10 (Az.: 00573-19) | | | | |
| | | | | | | | |

Begründung:

Antragsgegenstand der 3 in Rede stehenden Bauanträge ist jeweils die Errichtung einer Stellplatzanlage mit Garagenblöcken, Außenstellplätzen, sowie Aufstellflächen für Müllcontainer. Die Maßnahmen haben folgenden Umfang:

- Az.: 00570-19: zwei Garagenblöcke mit jeweils 5 Einzelgaragen, 18 Außenstellplätzen sowie 3 Aufstellflächen für Müllcontainer;
- Az.: 00571-19: drei Garagenblöcke mit jeweils 5 Einzelgaragen, 26 Außenstellplätzen sowie 4 Aufstellflächen für Müllcontainer;
- Az.: 00573-19: zwei Garagenblöcke mit jeweils 5 Einzelgaragen, 36 Außenstellplätzen sowie 3 Aufstellflächen für Müllcontainer.

Die Vorhaben sind Teil der Fördermaßnahme „Soziale Stadt“ in Neuendorf.

Die Vorhaben befinden 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 illegale Müllablagerung 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 der Garagen und Stellplätze auf das Niveau der Hauszugänge (derzeit liegen diese Bereiche tiefer als die Hauszugänge, wodurch Angsträume vorhanden sind) und an den Straßenverlauf angepasst. Die festgesetzte Baugrenze wird an den neuen Zufahrten vom Wallersheimer Weg um 1,31 m, 1,50 m bzw. 1,09 m überschritten. Die Neuplanung sieht zudem die Überschreitung der Baugrenzen durch Stellplätze, Zufahrten und Abstellflächen für Müllcontainer mit einer Gesamtfläche von

- 318,10 m² (Az.: 00570-19)
- 230,23 m² (Az.: 00571-19) sowie
- 461 m² (Az.: 00573-19) vor.

Laut Bebauungsplan Nr. 50 soll die Zufahrt der Garagen-/Stellplatzanlagen auf den Flurstücken 50/2 und 50/27 jeweils von einem Fußweg auf Flurstück 50/4 aus erfolgen. Bezugnehmend auf das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) soll der KFZ-Verkehr aus Grünflächen und Fußwegen entfernt werden. Die neue Zufahrt erfolgt somit vom Wallersheimer Weg aus. Die jetzige Zufahrt zum derzeit tieferliegenden Garagenhof wird stillgelegt und auf das Niveau der Hauseingänge aufgeschüttet. Der Fußweg auf Flurstück 50/4 bleibt für die Fußgänger und als Feuerwehrezufahrt erhalten.

Die Zufahrt der Garagen-/Stellplatzanlage auf Flurstück 50/10 soll lt. Bebauungsplan Nr. 50 von einem Fußweg auf Flurstück 50/51 aus erfolgen. Die neue Zufahrt zu den Garagen und zu 25 der 36 Außenstellplätze soll vom Wallersheimer Weg aus erfolgen. Die restlichen 11 Außenstellplätze werden durch die vorhandene Zufahrt von Flurstück 50/51 aus erschlossen. Die jetzige Zufahrt zum derzeit tieferliegenden Garagenhof wird stillgelegt und auf das Niveau der Hauseingänge aufgeschüttet.

Der Bebauungsplan sieht für jeweils 52 Wohneinheiten lediglich einen Standort für Müllcontainer vor. Hierdurch wurde eine maximale Wegelänge von jeweils ca. 90 m, 110 m bzw. 80 m erforderlich. Die Ziele des ISEK sieht eine Überarbeitung der Anzahl und Standorte vor. Unter Berücksichtigung des im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung vorgesehenen Wegesystems sind mindestens 3 (Flurstücke 50/2 und 50/10) bzw. 4 Standorte (Flurstück 50/27) innerhalb zumutbarer Entfernungen vorzusehen. Die vorgesehenen Standorte sollen mit begrünten Stabgitterzäunen umgrenzt werden (max. Höhe = 1,60 m wegen der Einsehbarkeit).

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.

Die Befreiung bzgl. der neuen Zufahrt wird erst nach Zustimmung von Amt 66 und EB 70.6 zu dem Vorhaben erteilt (Beteiligung läuft derzeit noch).

Anlage/n:

- **Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 50, hier: Gesamtübersicht**
- **Unterlagen nach Aktenzeichen:**
 - **Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 50**
 - **katasteramtlicher Lageplan**
 - **Ausschnitt Bebauungsplan mit Darstellung des Vorhabens (A, linker Grundstücksbereich)**
 - **Ausschnitt Bebauungsplan mit Darstellung des Vorhabens (B, rechter Grundstücksbereich)**
 - **Übersicht Stellplatzanlage**

Historie: