



Sitzungsvorlage
630/346/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 16.05.2018	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01, AZ.:VAS0048/2017, 630/B10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.05.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	29.05.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage über die Errichtung von zwei Stadtvillen mit insgesamt 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2972/1 in der Gemarkung Landau

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt einer Überschreitung hinsichtlich der Größe der 3. Wohneinheit als Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „C 35“ zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 2972/1 ein bestehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäude zurück gebaut und auf der nun freiwerdenden Baufläche zwei Gebäude mit jeweils drei Wohneinheiten errichtet werden. Die zwei baugleichen Neubauobjekte sollen mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss ausgeführt werden, welches kein Vollgeschoss darstellt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des nun rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „C35“ der Stadt Landau i. d. Pfalz. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (einfacher Bebauungsplan). Ein Vorhaben ist danach nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, in diesem Fall, nach § 34 Baugesetzbuch.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind pro Gebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise kann eine dritte Wohneinheit zugelassen werden, wenn ihre maximale Größe auf ein Viertel der Grundfläche beschränkt ist, die die beiden anderen Wohneinheiten in ihrer Summe der Flächen aufbieten können.

Beispiel: Beträgt die Summe der Bruttogrundflächen der beiden Wohnungen eines Gebäudes zusammen 240 qm, so darf die 3. Wohneinheit maximal eine Bruttogrundfläche von 60 qm haben.

Im konkreten Fall beträgt die Grundfläche der beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss eines Gebäudes zusammen 442 m². Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfte die Wohnung im Staffelgeschoss nur 111 m² betragen, soll jedoch nach der Bauvoranfrage eine Größe von 140 m² erhalten. Somit ist die

beantragte Größe der beiden Wohnungen in den Staffelgeschossen nur über Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Grundgedanke des vorliegenden Entwurfes ist es, die 3. Wohneinheit von ihrer Grundfläche her größer und dementsprechend attraktiver gestalten zu können. Dies könnte der Antragssteller auch dadurch erreichen, indem er Erd- und Obergeschoss zulässigerweise mit einer weitaus größeren Grundfläche vorsieht, so dass die Staffelgeschosse in der geplanten Größe zulässig wären. Darauf wurde jedoch aus Gründen der Vermarktbarkeit verzichtet.

Ziel des Bebauungsplans ist eine maßvolle Verdichtung im Plangebiet sowie u. a. einen weitest gehenden Erhalt des Grün- und Freiflächenbestandes, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur und die begrenzte Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude. Diese Ziele sind mit der vorgelegten Planung vereinbar.

Der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der sich aufgrund des „einfachen Bebauungsplanes“ sich nach § 34 Baugesetzbuch ergibt, erlaubt die Errichtung von Gebäuden, die in ihrer Ausprägung dem bisherigen Gebietscharakter entsprechen. Diese Kriterien sind bei der vorliegenden Planung eingehalten.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird aus oben genannten Gründen empfohlen, der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „C 35“ zuzustimmen.

Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Lageplan Bauherr

Anlage 3: Auszug Bebauungsplan C35

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:



