

2021/WII/0005
Beschlussvorlage öffentlich

Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Ortsgemeinderat Windesheim)	29.03.2021	4

bereits beraten im:	am:
---------------------	-----

Betreff:
Neubaugebiet "Auf den Acht Morgen" in der Ortsgemeinde Windesheim
- Anpassung der Planung

Begründung:

Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) erfolgte eine Reduzierung der Bauverbotszone von vormals 15,00 m Tiefe auf 12,00 m bzw. 10,00 m. Bei dieser Abstimmung erging von Seiten des beauftragten Planungsbüros (BBP_KL) auch die Frage, wie die Definition der Bauverbotszone exakt auszulegen ist. Gemäß des § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) ist es unzulässig, innerhalb der Bauverbotszone Hochbauten zu errichten oder Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchzuführen.

Nach Rückmeldung des LBM (welche erst nach der Gemeinderatssitzung vom 08.02.2021 erfolgte) erging die Aussage, dass zu den unzulässigen Hochbauten auch den jetzt dort zulässigen Bauweisen (Einzelhäuser oder Hausgruppen) künftige Bauherren in ihrer Gestaltungsfreiheit für Nebenanlagen deutlich eingeschränkt sind. Andererseits sollte die gemäß dem städtebaulichen Konzept angedachte dichtere Bauweise aufgrund der bereits bekannten Gründe (Heterogenität oder Wohnbevölkerung, Flächen sparen) so beibehalten werden.

Um den zukünftigen Bauherren dennoch eine höhere Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wird von dem Planungsbüro BBP_KL empfohlen, die Begrenzung der Bauweise für das WA 2 mit ausschließlich Einzelhäusern und Hausgruppen aus den planzeichnerischen Festsetzungen zu streichen. Damit wären alle drei Bauweisen des § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen), wodurch wiederum die Möglichkeit eröffnet wird, z.B. auch Doppelhäuser zu errichten, die zwischen Hauswand und Grundstücksgrenze auch noch eine Garage besitzen.

Die Anpassung hätte lediglich die Auswirkung, dass in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone des WA 2 die Einträge „E,H“ gestrichen werden. Die Textfestsetzungen und die Begründung bleiben unberührt, da die Zielsetzung im WA 2 mit der Ermöglichung verdichteter Bautypologien bestehen bleibt.

Sollte zudem die Kreuznacher Straße in 10 oder 15 Jahren zur Gemeindestraße erklärt werden, entfällt die Bauverbotszone vollständig.

Beschlussempfehlung der/des (Orts-/Stadt-) Bürgermeister(s/in) / der Verwaltung:

Der Ortsgemeinderat beschließt, die Einschränkung der Bauweise im Gebiet WA 2 auf Einzelhäuser und Doppelhäuser aus der Planung zu entnehmen.

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: ☐ siehe Folgeseite				
Ausgearbeitet am:		durch: Hilkert, Marvin		
Gesehen: Orts-/Stadt- bürgermeister/-in	Verbandsvorsteher	FB-Leiter Finanzen	Beigeordneter	Fachbereichsleiter
Einstimmig ☐	Mit Stimmen- mehrheit ☐	<u>Beschlussergebnis</u> Ja Nein Enthaltung	Laut Beschluss- vorschlag ☐	Abweichender Beschluss (Folgeseite) ☐

I II III IV V

Anlage: