



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0750/2017</b>		Datum: 09.11.2017	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2382-16/jsch	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, Änderung Nr. 6 "Brenderweg, Andernacher Str., Wallersheimer Weg, Memeler Str."</b>			
Gremienweg:			
01.12.2017	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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, Änderung Nr. 6 "Brenderweg, Andernacher Str., Wallersheimer Weg, Memeler Str." zu:

(§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB-)

1. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze
2. Überschreitung der Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse
3. Inanspruchnahme des allgemeinen Wohngebietes (WA) durch einen Teil der Stellplatzanlage des Mischgebietes

(§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB - i.V.m. § 69 Abs. 1 Landesbauordnung - LBauO -)

4. Ungleichschenkliges Satteldach im Bereich des Zwerchgiebels entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes Ziff 6.1a).
5. Überschreitung der Drenpelhöhe entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes Ziff 6.1c).

<b>Antragseingang</b>	08.09.2016
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Parkdeck
<b>Grundstück/Straße</b>	Andernacher Straße 22
<b>Gemarkung</b>	Neuendorf
<b>Flur</b>	14
<b>Flurstück</b>	667/248

### Begründung:

#### Zu 1

Die rückwärtige Baugrenze des 5-geschossigen Wohn-, und Geschäftshauses wird um 1,50 m auf gesamter Breite der Fassade überschritten. Ab dem 1.Obergeschoss addieren sich dazu weitere Überschreitungen von 1,50 m Tiefe für den mittleren Fassadenteil (Raum Schlafzimmer) auf einer

Breite von 3,80 und der rückwärtigen Balkonanlage von 1,60 m Tiefe. Damit soll die Grundlage für die Organisation zweier qualitativ angemessener Wohneinheiten pro Geschoss geschaffen werden. Kompensiert wird diese größere Ausnutzung mit dem Verzicht auf eine weitere gestattete Überbauung des vorderen Mischgebietes auf 2 Vollgeschosse. Erst ab einer Bautiefe von 18.0 m wird in diesem Bereich ein eingeschossiges Parkdeck vorgesehen.

#### Zu 2

Aus dem Schnittschema (Anlage Farbfotos) ist ersichtlich, dass die moderne 5-geschossige Bauweise bei heute üblichen Raumhöhen von ca. 2,50 m der historischen Bauweise mit 4 Vollgeschossen bei deutlich höheren Räumen in seiner äußeren Wahrnehmung, besonders in Bezug zu seiner Gesamthöhe, entspricht. Die so gewonnene Angleichung der Gebäudekubatur gegenüber dem historischen Bestand ist somit städtebaulich nicht nur vertretbar, sondern auch wünschenswert.

#### Zu 3

In der geplanten Tiefgarage befinden sich 8 Stellplätze unter der Geländeoberfläche EG hinter der Baugrenze des festgesetzten Mischgebietes (MI) im dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA). Im vorliegenden Gutachten wird nachgewiesen, dass keine für das WA-Gebiet nachteiligen Immissionen zu erwarten sind.

Die Grundzüge der Planung bleiben zu Ziffer 1-3 gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB). Nachbarbelange sind nicht berührt.

#### Zu 4

Die Gleichschenkligkeit des Daches wird nur im mittleren Bereich (Bereich Treppenhaus) aufgrund einer Angleichung des schrägverlaufenen Firstes über den parallel verschobenen Grundriss geringfügig unterbrochen.

#### Zu 5

Die Erhöhung des Drenpels um ca. 40 cm von 0,6 m auf 1,0 m ist nur an der rückwärtigen Fassade vorhanden da der First aus planerischen Erwägungen nicht mittig über dem Grundriss liegt kann. Es wurde nachgewiesen, dass das Dachgeschoss durch die Erhöhung des Drenpels weiterhin kein Vollgeschoss ist.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. mit § 69 Abs. 1 LBauO kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 (Änderung Nr. 6) abgewichen werden. Die vor genannten Abweichungen zu Ziffer 4-5 sind dem Zweck entsprechend angemessen und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Unterschriften der Nachbarn auf den Planunterlagen liegen vor.

#### **Anlage 1**

Bebauungsplanausschnitt

Lageplan

Schemazeichnung

Fotos Bestand

#### **Anlage 2**

Schnitte

Grundrisse

Ansichten

#### **Historie:**