



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0532/2014/3		Datum: 23.04.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02041-18 (Bl)	
Betreff:			
Einvernehmen der Gemeinde für eine Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungsplan Nr. 164 d für den Bereich zwischen Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilsgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße (§ 31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
28.05.2019	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
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
			<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 d für den Bereich zwischen Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilsgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße zu:

1. Anlage von vier mittels 1,50 m hohen Zaunes umfriedeten Luft-Wasser-Wärmepumpen der technischen Gebäudeausrüstung neben der Tiefgaragenzufahrt auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (ca. 9,0 m x 1,80 m = ca. 16,20 m²).
2. Anlage eines Teilbereichs des Mülltonnenabstellplatzes des Vorhabens auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (4,95 m x 3,29 m = 16,29 m²).

(§§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	17.08.2018						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Ja						
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage; hier: Nachtrag zur Umnutzung von Einheiten eines Wohn- und Geschäftshauses und Umnutzung geplanter Wohnungen zu Büroflächen						
Grundstück/Straße	Hofstraße/Charlottenstraße						
Gemarkung	Ehrenbreitstein						
Flur	5						
Flurstück	102/1	104	105	297/1	351/106	114	113
	297/2						

Begründung:

Im Zuge der Vermarktung des Vorhabens haben sich bedarfsbezogen Änderungen der Nutzungsverteilung ergeben, hierbei sind Wohnflächen als Büroflächen vorgesehen. Die nach Bebauungsplan

Nr. 164 a Textz. 1.5 vorzusehende Wohnfläche von mindestens 10% der Gesamtgeschossfläche wird hierbei noch eingehalten.

Die Änderungen haben Einfluss auf die Stellplatzverpflichtung, ein gegenüber der Hauptgenehmigung in der Bilanzierung rechnerisch zusätzlich nachzuweisender Stellplatz konnte in der rückwärtigen Hofffläche zur Trottgasse eingeplant werden.

Bedarfsbedingt hat sich das Erfordernis einer größeren Stellfläche für Abfallbehälter ergeben. Diese wird umfriedet und am Südrand der Hofffläche in Richtung Trottgasse angeordnet. Dabei ragt die Stellfläche 4,95 m auf einer Breite von 3,29 m in die festgesetzte öffentliche Grünfläche (16,29 m²) und wird von dort aus angedient.

Zu den haustechnischen Anlagen sind auch Luft-Wasser-Wärmepumpen geplant. Aufgrund im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich gewordener Umplanungen der Tiefgarage können diese nun nicht mehr wie vorgesehen innerhalb der Tiefgarage angeordnet werden, sondern sind nun entlang der Tiefgaragenzufahrt auf der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die Wärmepumpen werden nicht eingehaust, sondern mittels 1,50 m hohem Stabgitterzaun umfriedet.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplane Nr. 164 d ab:

1. Anlage von vier mittels 1,50 m hohen Zaunes umfriedeten Luft-Wasser-Wärmepumpen der technischen Gebäudeausrüstung neben der Tiefgaragenzufahrt auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (ca. 9,0 m x 1,80 m = ca. 16,20 m²).
2. Anlage eines Teilbereichs des umfriedeten Mülltonnenabstellplatzes des Vorhabens auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (4,95 m x 3,29 m = 16,29 m²).

Die vorgenannten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Die Sanierungsstelle und die Untere Denkmalpflegebehörde hat dem Vorhaben zugestimmt.

Nachbarbelange sind durch die Abweichungen nicht berührt.

Die ausreichende Schalldämmung der Wärmepumpen ist vor Inbetriebnahme durch eine sachverständige Person oder Stelle zu bescheinigen.

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Außenanlagen neu (Ausschnitt Plan EG)
- Unterlagen Wärmepumpen
- Außenanlagen alt

Historie:

Beschlussvorlage BV/0532/2014/2 (vertagt am 11.4.19)