



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0150/2020</b>		Datum: 25.02.2020	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2658-19/jsch	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, Änderung Nr. 4 "Brenderweg, Andernacher Str., Wallersheimer Weg, Memeler Str."</b>			
Gremienweg:			
21.04.2020	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
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

### Beschlusstwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, Änderung Nr. 4 "Brenderweg, Andernacher Str., Wallersheimer Weg, Memeler Str." zu:

(§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB-)

1. Befreiung von der festgesetzten Bauweise
2. Anordnung der Stellplatzfläche entgegen der textlichen Festsetzung

<b>Antragseingang</b>	17.12.2019						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Innenhofgestaltung auf der Ostseite des Grundstückes						
<b>Grundstück/Straße</b>	Otto-Falckenberg-Straße						
<b>Gemarkung</b>	Neuendorf						
<b>Flur</b>	14						
<b>Flurstück</b>	193/16						

### Begründung:

#### Zu 1

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans **Nr. 31 Änderungsplan Nr.4 "Baugebiet Brenderweg, Andernacher Str., Wallersheimer Weg, Memeler Str."**.

Die in der Legende der Planurkunde unter Ziffer 3.1. festgelegte Bauweise für das Baufenster des vorgenannten Vorhabens läßt nur die Offene Bauweise zu, die gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von 1977 bis zu einer Gebäudelänge von 50 m zulässig ist. Die Planung sieht im Untergeschoss einen Baukörper vor, der zusammenhängend bei einer Länge von nun 64 m realisiert werden soll und dabei den Vorteil hat, eine große Anzahl an Fahrzeugen inkl. Ladestationen für E-Fahrzeuge unterzubringen. Die aufgehenden Geschosse bilden dagegen 3 offene Baukörper, die jeweils nur im Erdgeschoss mit einem Zwischenbaukörper verbunden sind. Das Entwurfskonzept einer kompakten Bauweise unterstützt zusätzlich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum i. V. mit günstigen Nebenkosten in Bezug auf den Wohnungszuschnitt.

Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB). Nachbarbelange sind nicht berührt.

#### Zu 2

Der Bebauungsplan legt die erforderlichen Stellplatzflächen im südöstlichen Bereich fest gemäß Ziffer 15.3 der Legende der Planurkunde. In dieser festgelegten Örtlichkeit hat sich mittlerweile eine Grünzone mit Bäumen und Sträuchern entwickelt, die der Schaffung von notwendigen Stellplätzen zum Opfer fallen würde. Die Verlegung dieser Stellplätze in das Untergeschoss des geplanten Gebäudekomplexes im Bereich des vorhandenen Baufensters behebt diesen ungünstigen Umstand der Beseitigung von natürlich gebildeten Grünflächen und wirkt sich ebenso positiv auf den Artenschutz aus. Das Umweltamt –Untere Naturschutzbehörde- begrüßt die Verlegung der Stellplätze sehr.

Ein weiterer positiver Aspekt der Verlegung ist, dass die Stellplätze in einen Bereich verschoben werden, die schon als überbaubare Flächen vorgesehen sind und somit keine Flächen in Anspruch nehmen, die gemäß Bebauungsplan nicht versiegelt werden sollen. Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) bleibt eingehalten.

Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB). Nachbarbelange sind nicht berührt.

#### **Anlage:**

Lageplan

Bebauungsplanausschnitt

Bebauungsplanausschnitt mit Bauvorhaben

Übersichtsplan

Ansicht, Schnitt

#### **Historie:**

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz: Ja, positiv**

Die Verlegung der Stellplätze ermöglicht, wie zuvor in der o. g. Begründung beschrieben, den Erhalt der Bäume und Gehölzstrukturen, die sich auf den für die Stellplätze vorgesehenen Flächen gebildet haben. Die Verlegung in den Bereich des Untergeschosses des Gebäudes führt zusätzlich zu einer Reduktion der zu versiegelnden Flächen und kann somit für weitere Grünflächen genutzt werden. Beides wirkt sich positiv auf das Klima aus.