



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0473/2022</b>		Datum: 04.08.2022	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 396-22	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 252, Teilabschnitt B (Alter Ortskern, Im alten Berg, Im Himmelberg)</b>			
Gremienweg:			
16.09.2022	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 öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

### Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252, Ortsteil Lay, Teilabschnitt B (Alter Ortskern, Im alten Berg, Im Himmelberg) zu:

- **Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ**
- **Abweichung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse**

<b>Antragseingang</b>	21.02.2022
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Abriss Ober- und Dachgeschoss (Hotelbereich).Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten und Garagenstellplätzen
<b>Grundstück/Straße</b>	Maistraße
<b>Gemarkung</b>	Lay
<b>Flur</b>	4
<b>Flurstück</b>	131/4

### Begründung:

Gegenstand der vorliegenden Anfrage ist der Teilabbruch und anschließende Wiederaufbau der beiden oberen Geschosse der Bestandsimmobilie. In den letzten Monaten sind intensive Erörterung im Hinblick auf die Machbarkeit dieser durchgreifenden Maßnahme erfolgt und der Ortsbeirat ist ebenfalls um Meinungsbildung gebeten worden; dieser hat dem überarbeiteten Entwurfskonzept in der Zwischenzeit zugestimmt. Da das erste und zweite Geschoss des Bestandes nicht abgebrochen werden, bleibt der überwiegende Teil der bisherigen Bestandskubatur erhalten, sodass für die Gebäudegrundfläche nicht die eigentlich einschränkenden Regelungen der kleineren Grundflächenzahl Wirkung entfalten können.

Der Antragsteller plant auf dem in Rede stehenden Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und mit den rechnerisch notwendigen Stellplätzen, die im Untergeschoss verortet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252 „Ortsteil Lay“. Für das Vorhabengrundstück ist ein Mischgebiet, maximal zwei zulässige Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt; überbaubare Grundstücksfläche weist die Planurkunde nicht auf. Es fällt jedoch auf, dass der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorhandene Bestand drei Vollgeschossen aufwies, der planerische Wille jedoch eine Reduzierung der Vollgeschosse vorgesehen hat. In der Nachbarschaft gibt es ähnlich hohe Bestandsbauten sowie in unmittelbarer Nachbarschaft sogar einen Neubau, der vier Vollgeschosse aufweist.

Über eine weitergehende Planintention der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Bereich der (damalig vorhandenen) Bestandsortslage ist den Planunterlagen nichts zu entnehmen, auch sind keine ebenfalls denkbaren konkreten Höhenfestsetzungen für einzelne Quartiere oder Straßenabschnitte im Bereich der Bestandsortslage getroffen worden; Festsetzungen über die maximale Dachneigung oder eine Definition der Dachart sind für diesen Bereich ebenfalls nicht vorgenommen worden. Somit hat der Plangeber für zweigeschossige Wohngebäude mit steilem Satteldach, in dem eine Wohnebene und ein darüber liegender Spitzboden vorgesehen sind, eindeutig als zulässig definiert. Somit sind Höhenentwicklungen für Gebäude mit Satteldach denkbar, die zumindest ähnlich hoch werden können, wie das hier zur Beschlussfassung anstehende Vorhaben mit Staffelgeschoss.

Mit Blick auf die in der Nachbarschaft des Vorhabens befindlichen aufgehenden Fassaden (z. B. Maistraße 2, Kaufungerstraße 3, Landstraße 5), welche vom öffentlichen Raum her mit drei Geschossen wahrgenommen werden, wird die Abweichung als städtebaulich vertretbar erachtet. Auch lässt die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit deren Höhe kein städtebauliches Ausreißen aus der Umgebungsbebauung erkennen – das Vorhaben fügt sich in den maßgeblichen Umgebungsrahmen der (prägenden) Nachbarschaftsbebauung ein (s. Ansichten). Das vorgesehene Wohngebäude soll 12,88 m hoch werden und bliebe damit deutlich unter dem vor wenigen Jahren errichteten Gebäude Landstraße 5, dort wurde durch Erteilung einer Befreiung eine Gebäudehöhe von 13,30 m ermöglicht.

Darüber hinaus ist das Vorhabengrundstück gemäß nachrichtlicher Übernahme in der Planurkunde überwiegend im Überschwemmungsschutzgebiet gelegen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen darüber hinaus städtebaulich vertretbar sind; diese Anforderungen sind vorliegend erfüllt. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Befreiungsvoraussetzungen nach § 31. Abs. 2 BauGB liegen vor, nachbarschützende Belange sind nicht betroffen.

#### **Anlage/n:**

- Ausschnitt Bebauungsplan
- Lageplan, maßstabslos
- Schnitt, maßstabslos
- Fotos

#### **Historie:**

Abgelehnte Bauvoranfrage vom 12.10.2021 zu o.g. Grundstück, Antragsgegenstand:  
Vorfrage bzgl. Abriss einer Gaststätte und eines Hotels-  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Fläche ist bereits versiegelt. Keine weitere Versiegelung geplant.