



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0828/2023		Datum: 19.01.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01863-22 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164d Bereich zwischen Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße (§ 31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
14.03.2023	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		ohne BE abgesetzt geändert

Beschlusstwurf:

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

Überschreitung der „inneren“ Baulinie an der Ecke Helfensteinstraße/Wambachstraße im EG bis 2.OG um ca. 6 m x 1,6 m;

Unterschreitung der nördlich an der Wambachstraße verlaufenden Baulinie im 3.OG und im DG um 1,25 m bis 2,50 m.

(§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	22.08.2022						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Mehrfamilienhauses						
Grundstück/Straße	Helfensteinstraße 67						
Gemarkung	Ehrenbreitstein						
Flur	5						
Flurstück	159						

Begründung:

Der Bauherr plant einen Neubau eines Mehrfamilienhauses nach vorhergehendem Abbruch des Altbestandes. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164d Bereich zwischen Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße.

Das Mehrfamilienhaus ist mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen, Stellplätze sollen im EG untergebracht werden, die Obergeschosse sind mit jeweils einer Wohneinheit geplant.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das Mehrfamilienwohnhaus nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Im Bereich des Vorhabens sind Baulinien festgesetzt. Die „innere“ Baulinie wird an der Ecke Helfensteinstraße / Wambachstraße im EG bis 2.OG um ca. 6 m x 1,6 m überschritten. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Städtebaulich ist die Abweichung vertretbar. Insgesamt sind die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt.

Die nördlich an der Wambachstraße verlaufende Baulinie wird im 3.OG und im DG um 1,25 m bis 2,50 m unterschritten. Auch das setzt eine Befreiung voraus, die nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt werden kann.

Mit den Befreiungen ist das Vorhaben (soweit es durch die Voranfrage zur Prüfung gestellt ist) bauplanungsrechtlich zulässig (§31 (2) Nr.2 BauGB).

Denkmalrechtlich bestehen gegen die Gestaltung des Vorhabens Bedenken (siehe denkmalrechtliche Stellungnahme). Das Vorhaben ist daher im Falle eines planungsrechtlich positiven Bescheides in der weiteren Bauantragsplanung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Sinne der Ausräumung der dortigen Einwände abzustimmen.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse EG, 3.OG, DG
- Ansichten
- Denkmalrechtliche Stellungnahme

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Altbestand