



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0631/2023</b>		Datum: 03.11.2023	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01833-23 (Bö)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 "Alter Weg/ Dritteneimer Weg/ Haukertsweg", Änderung Nr. 3, gem. §31 BauGB</b>			
Gremienweg:			
14.11.2023	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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

### Beschlusstwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Alter Weg/ Dritteneimer Weg/ Haukertsweg", Änderung Nr. 3 zu (§ 31 BauGB):

- Überschreitung der östlichen Baugrenze durch eine Neubaumaßnahme

Vorhabenbezeichnung	Umnutzung Bettenhaus zu MFH sowie Abriss Hotel und Neubau MFH						
Grundstück/Straße	Haukertsweg 13						
Gemarkung	Horchheim						
Flur	20						
Flurstück							
	131/8	u.a.					

### Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt seinen Hotelbetrieb einzustellen und eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Das Vorhaben (Voranfrage bzgl. Umnutzung Hotelbetrieb und Bettenhaus) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Alter Weg / Dritteneimer Weg / Haukertsweg“, Änderung Nr. 3 für den die BauNVO 1968 gilt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans –. Das betroffene Flurstück liegt in einem als WR (§ 3 BauNVO - Reines Wohngebiet) festgesetztes Gebiet.

Das Gebäude in dem ehemals das Restaurant mit Küche sowie die Zimmer untergebracht waren (Hausnummer 11), soll abgerissen und durch einen Neubau mit zehn Eigentumswohnungen ersetzt werden. Eine der Wohnungen soll als barrierefreie Wohnung „R“ ausgeführt werden.

Die Planung sieht vor, dass es als Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss mit Flachdach errichtet werden soll.

Weiterhin ist eine offene Parkgarage mit zehn Stellplätzen geplant. Die vorhandenen Zufahrten und Hofflächen bleiben bestehen.

Die Gesamthöhe orientiert sich an der Höhe des direkt angrenzenden, vorhandenen Hauses (Hausnummer 13).

Das Bestandsgebäude (Nr.11), welches abgerissen werden soll, wurde seinerzeit schon teils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet.

Die Abweichung in Form der erneuten und in einem geringfügigen Flächenmaß größere Überschreitung (ca. 4,00 m x 16,00 m) der östlichen Baugrenze (in eine festgesetzte Wohnbaufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft), durch den geplanten Neubau, ist daher städtebaulich vertretbar.

Der Neubau soll in der gleichen Ausdehnung errichtet werden, um sinnvolle Wohnungsgrößen zu erhalten. Weiterhin sollen auf östlicher Seite je zwei Terrassen sowie zwei Balkone errichtet werden. Auf der westlichen Seite entstehen ebenfalls jeweils zwei Balkone. Für die Überschreitung der Baugrenzen ist eine Befreiung gem. §31 BauGB erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da sich das östlich angrenzende Nachbargrundstück ebenfalls im Besitz des Antragstellers befindet.

Damit liegen die Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 BauGB vor.

**Anlage/n:**

Lageplan

Bebauungsplan

Ausschnitt Lageplan Neu und Bestand

Schnitt

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Neubau wird an der Stelle des Vorgängerbaus errichtet, der bereits eine ähnliche Größenordnung aufwies, insofern ergibt sich auf die Belange des Klimaschutzes keine Beeinträchtigung