



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0447/2017</b>		Datum: 15.08.2017	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Brenderweg / Andernacher Straße / Wallersheimer Weg / Memeler Straße"</b>			
Gremienweg:			
29.08.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
	TOP	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> kenntnis
	öffentlich	<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
			<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

### Beschlussewurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Brenderweg / Andernacher Straße / Wallersheimer Weg / Memeler Straße" zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2):

- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von jeweils 2 Balkonen im 1. – 3. Obergeschoss (jeweils 1,75 m tief und 3,0 m breit) sowie zur Errichtung einer Notrettungsleiter als 2. Rettungsweg (ca. 0,8 m tief und ca. 1,6 m breit);
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 0,04 auf 0,44;
- Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,1 um 0,99 auf 2,09.

<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten						
<b>Grundstück/Straße</b>	Otto-Falckenberg-Straße						
<b>Gemarkung</b>	Neuendorf						
<b>Flur</b>	14						
<b>Flurstück</b>	161/6						

### Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten in der Otto-Falckenberg-Straße.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 31 „Brenderweg / Andernacher Straße / Wallersheimer Weg / Memeler Straße“, der die Festsetzungen WR, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 1,1, zwingend vier Vollgeschosse, vorsieht.

Es gilt die BauNVO in der Fassung von 1962.

#### Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze:

Durch die geplanten Balkone (jeweils 2 Balkone im 1. – 3. Obergeschoss) wird die rückwärtige Baugrenze auf einer Breite von jeweils 3,0 m (d.h. insgesamt 6,0 m pro Geschoss) um 1,75 m überschritten. Durch die zwischen den Balkonen angeordnete Notrettungsleiter (2. Rettungsweg) wird die Baugrenze auf einer Breite von ca. 1,6 m um 0,8 m überschritten.

Für die v.g. Überschreitungen der hinteren Baugrenze ist eine Befreiung erforderlich und aufgrund entsprechender Vorbilder in der näheren Umgebung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich.

#### Überschreitung der GRZ:

Die geplante GRZ beziffert sich tatsächlich auf 0,44. Festgesetzt ist ein Wert von 0,4.

Vergleichbare Ausnutzung ist bei den Gebäuden Haus Nr. 20 und Haus Nr. 22 gegeben. Nach der in der Bauvoranfrage befindlichen, anhand von Katasterdaten aufgestellten Berechnung beträgt die GRZ dort 0,45. Das Vorhaben ist insofern der Umgebungsbebauung angepasst (Häuser 18, 20, 22). Es ist eine Befreiung erforderlich und nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 möglich.

#### Überschreitung der GFZ:

Die festgesetzte GFZ von 1,1 wird um 0,99 überschritten. Vergleichbare Ausnutzung ist bei den Gebäuden Haus Nr. 20 und Haus Nr. 22 gegeben. Nach der in der Bauvoranfrage befindlichen, anhand von Katasterdaten aufgestellten Berechnung beträgt die GFZ dort 2,12. Das Vorhaben ist insofern der Umgebungsbebauung angepasst (Häuser 18, 20, 22). Eine Befreiung ist erforderlich und nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich.

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, damit liegen die Befreiungsvoraussetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB vor.

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

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 31
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundrisse
- Grundrissausschnitt mit Balkonen und Notrettungsleiter
- Schnitt
- Ansicht