



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0806/2017/3		Datum: 11.04.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 03201-17 (bl)	
Betreff:			
Einvernehmen der Gemeinde für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 "Baugebiet Niederfelder Weg/Pechlerberg/Angelbergstraße" (§ 31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
24.04.2018	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

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Niederfelder Weg/Pechlerberg/Angelbergstraße“ zu:

1. Nutzung des auf zwei Grundstücken errichteten Bestandsgebäudes als Wohnhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten unter Wegfall von zwei vorhandenen Garagenstellplätzen im Wohnhaus durch Umnutzung in Wohnfläche;
2. Herstellung von insgesamt 11 Stellplätzen, davon, abweichend von der Planfestsetzung über Flächen für bis zu insgesamt sechs Garagen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze im Osten, 3 Stellplätze im Bereich der bisherigen Garagenzufahrt in der straßenseitigen Vorgartenfläche, sowie zwei zusätzliche Stellplätze im SO außerhalb der festgesetzten Garagenbaufläche. Die Fläche für Stellplätze und Zufahrten wird im rückwärtigen Bereich gegenüber dem Flächenbedarf gemäß Festsetzung um ca. 24 m² erweitert.
3. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch zwei Balkone von insgesamt 8,125 m Breite und jeweils 2,0 m Tiefe.

(§ 31 (2) Nr.2 BauGB)

Antragseingang	07.12.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umnutzung der bürogenutzten Flächen in Wohnungen.						
Grundstück/Straße	Niederfelder Weg 43						
Gemarkung	Horchheim						
Flur	15						
Flurstück	68/7	68/9					

Begründung:

Nach Erwerb der Liegenschaft beabsichtigt der neue Eigentümer durch Nutzungsänderung einer im Wohnhaus gelegenen Doppelgarage und Aufstockung im Bereich eines rückwärtig vorhandenen Wintergartens die Erweiterung der derzeit vier Wohnungen auf insgesamt fünf Wohneinheiten. Im Rahmen der Aufstockung sind auch rückseitig zwei Balkone von 4,0 x 2,0 m und 4,125 x 2,0 m geplant, die dort mit einer Gesamtfläche von 8,125 x 2 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Der hier zu Grunde zu legende Bebauungsplan sieht eine Zahl von maximal zwei Wohnungen vor. Das 1975 genehmigte Wohnhaus wurde auf zwei Grundstücken errichtet. Wären die beiden Grundstücke, wie nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässig, mit je einer Doppelhaushälfte mit je zwei Wohneinheiten bebaut worden, so ergäbe sich zulässigerweise eine Gesamtzahl von vier Wohneinheiten. Mit Niederfelder Weg 45 (Neubauakte von 1962) und 36-38 (Neubauakte von 1969) sind bereits Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden.

Der Bebauungsplan setzt außerdem auf den beiden hier betroffenen Grundstücken Garagenflächen für insgesamt sechs bis sieben mögliche Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich an der östlichen Grundstücksgrenze fest. Für den Bestand sind zwei Garagenstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gebäude vorhanden.

Für die Wohnungen sollen insgesamt 11 Stellplätze hergestellt werden. Davon sind drei Stellplätze im Bereich der entfallenden Garagenzufahrt im straßenseitigen Vorgartenbereich angelegt werden. Die übrigen acht Stellplätze sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen und sollen entlang der südlichen Grundstücksgrenze erschlossen werden.

Hierbei entstehen gegenüber den dort festgesetzten Flächen für sechs mögliche Garagen (bei 3 m Garagenbreite) zwei zusätzliche Stellplätze, im SO außerhalb der festgesetzten Garagenbaufläche. Die Fläche für Stellplätze und Zufahrten wird im rückwärtigen Bereich gegenüber dem Flächenbedarf gemäß Festsetzung um ca. 24 m² erweitert.

Die in den Vorgärten gelegenen Zufahrten zu den Stellplätzen der Wohnhäuser der Umgebung werden, dem seit Bebauungsplanerstellung stetig zugenommenen Individualverkehr und Kfz-Bestand geschuldet, weitgehend als zusätzliche Stellplätze genutzt. Vereinzelt sind auch reine Stellplatzflächen im Vorgartenbereich vorhanden, so dass bereits Flächen in den Vorgärten flächendeckend als Stellplätze genutzt werden.

Die vorgenannten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Nachbarbelange sind durch die Abweichungen nicht berührt, vielmehr führt die straßennahe Anlage von Stellplätzen zu geringeren nachbarlichen Belastungen von deren Ruhebereichen.

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Freiflächenplan, Grundrisse OG und DG, Ansichten

Historie:

Im Zuge des Erbüberganges wurde in 2015/16 bereits eine Bauvoranfrage über vier Wohneinheiten mit drei zusätzlichen Stellplätzen im Vorgartenbereich gestellt. Hierbei sollten im Rahmen eines Antrages auf Nutzungsänderung auch zwei bisher als Notdienstpraxis genutzte Räume im EG der dort vorhandenen Wohnnutzung zugeschlagen werden. Im Zuge der damaligen Antragsbearbeitung wurde deutlich, dass das ursprünglich als Einfamilienhaus mit integrierten Behandlungsräumen für ärztlichen Notdienst genehmigte Wohnhaus durch Umnutzung von Räumen und durch Dachausbau nun insgesamt vier Wohneinheiten im Bestand aufweist. Bei den zusätzlich entstandenen Wohneinheiten handelt es sich um je ein Appartement im OG und im DG sowie eine Wohnung im DG. Die

Legalisierung dieser Wohneinheiten war bereits Gegenstand eines Bauantrages. Der Erweiterung auf vier Wohneinheiten und drei Stellplätzen im Vorgartenbereich wurde unter Beschlussvorlage BV/0095/2016/3 zugestimmt. Das nun vorliegende auf fünf Wohneinheiten erweiterte Vorhaben wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage zunächst planungsrechtlich ablehnend beurteilt, eine erneute Prüfung im Rahmen des Widerspruchsverfahrens und des nach Eingang eines um Balkone erweiterten und hinsichtlich Stellplatzanordnung überarbeiteten Bauantrages eingeleiteten Baugenehmigungsverfahrens erbrachte letztlich eine planungsrechtliche Zustimmung.