



## Beschlussvorlage

|   |   |                                       |                                       |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: <b>BV/0619/2018</b>  |   | Datum: 19.07.2018                     |                                       |
| <b>Baudezernent</b>   |   |                                       |                                       |
| Verfasser:  | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung                | Az.: 01647-18 (Bl)                    |                                       |
| <b>Betreff:</b>   |   |                                       |                                       |
| <b>Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 "Pfarrer-Kraus-Straße/Sonnenallee/Silberstraße" (§ 31 (2) BauGB)</b> |   |                                       |                                       |
| Gremienweg:   |   |                                       |                                       |
| 21.08.2018  | 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. 212 „Pfarrer-Kraus-Straße/Sonnenallee/Silberstraße“ zu:

Herstellung von vier Wohnungen abweichend von der gemäß Textziffer 1.1.b) festgesetzten Maximalzahl von zwei Wohnungen.

Herstellung von sechs notwendigen Stellplätzen für Kfz hinter dem geplanten Wohnhaus abweichend von der Textfestsetzung 4.1 über die Lage von Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen.

(§ 31 (2) BauGB)

|  |   |        |        |        |        |  |  |
|--|---|--------|--------|--------|--------|--|--|
| <b>Antragseingang</b>                        | 03.07.2018  |        |        |        |        |  |  |
| <b>Vorbescheid erteilt</b>                   | nein  |        |        |        |        |  |  |
| <b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b> | nein  |        |        |        |        |  |  |
| <b>Vorhabensbezeichnung</b>                  | Vorfrage bzgl. Des Neubaus eines Mehrfamilienhauses |        |        |        |        |  |  |
| <b>Grundstück/Straße</b>                     | Sonnenallee 21a                                     |        |        |        |        |  |  |
| <b>Gemarkung</b>                             | Arenberg  |        |        |        |        |  |  |
| <b>Flur</b>                                  | 1   |        |        |        |        |  |  |
| <b>Flurstück</b>                             | 73/70   | 73/108 | 73/107 | 189/73 | 188/73 |  |  |
|  |   |        |        |        |        |  |  |

### Begründung:

Der Bauherr plant auf dem bisher unbebauten Grundstück die Errichtung eines einseitig angebauten Mehrfamilienhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 „Pfarrer-Kraus-Straße/Sonnenallee/Silberstraße“.

Das Vorhaben liegt innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und bildet mit dem Bestandsgebäude Hausnummer 23 wie ebenfalls festgesetzt eine Doppelhaushälfte.

Eine Abweichung von den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes liegt hinsichtlich der geplanten Zahl der Wohneinheiten vor. Während der Bebauungsplan eine Maximalzahl von zwei Wohneinheiten festsetzt, sind in dem Mehrfamilienhaus vier Wohneinheiten geplant.

Die sechs notwendigen Stellplätze sind hinter dem geplanten Wohnhaus mit einer Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Nachbarparzelle 293/73 vorgesehen. Diese Zufahrt ist im Bestand bereits als Erschließung der bereits auf der Bebauungsplanurkunde dokumentierten rückwärtig gelegenen Garagenanlage auf den Parzellen 188/73 und 189/73 vorhanden.

Mit der rückwärtigen Stellplatzanordnung liegt eine Abweichung von Textziffer 4.1 des Bebauungsplanes vor, außerdem wird der Zu- und Abgangsverkehr über die bestehende Zufahrt intensiviert.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Für die Anordnung der Stellplätze und die Intensivierung des Zu- und Abgangsverkehrs über die bestehende Garagenzufahrt ist das Einverständnis der Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke 293/73, 187/72 und 73/73 nachzuweisen.

Für die Erschließung über Parzelle 73/107 und die Lage der Bewegungsflächen der Stellplätze auf den Grundstücken 189/73 und 188/73 sind im Zuge des Bauantrages Erschließungsbaukosten nachzuweisen.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Übersichtsplan