



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0723/2018		Datum: 14.08.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00850-18 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 "Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades" (§ 31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
18.09.2018	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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ zu:

Herstellung einer Tiefgarage TGa 1 des Teilvorhabens BA 1 unter Abweichung einer Fläche von ca. 1,8 m² an der NO-Ecke des geplanten Haus 1 (Baufenster 5) von der festgesetzten Fläche für eine TGa.

(§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	29.03.2018						
Vorbescheid erteilt	Ja (ohne Anträge auf Befreiung)						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau von drei Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen; BA 1 mit den Häusern 1 bis 3						
Grundstück/Straße	Niederfelder Weg						
Gemarkung	Horchheim						
Flur	15						
Flurstück	272/52						

Begründung:

Das Teilvorhaben im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“ des Bauabschnittes (BA) 1 mit drei Mehrfamilienhäusern (Häuser 1 bis 3 in den Baufenstern 5, 9 und 10) und Tiefgarage (TGa 1) mit Zufahrt von der Planstraße des Baugebietes aus liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim“.

Die geplante Tiefgarage weicht im Bereich östlich des Baufensters 5 um ca. 1,8 m² von der festgesetzten Lage für eine TGa ab.

Auf die Frage der Zulässigkeit der festgestellten Abweichung von ca. 1,8 m² der TGa 1 außerhalb Baufenster TGa wird planungsrechtlich wie folgt beurteilt:

Gemäß § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen – kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Festsetzung der Tiefgaragenfläche im Bebauungsplan soll der mit der Wohnnutzung verbundene Stellplatzbedarf im Geltungsbereich abgedeckt werden. Des Weiteren können hierdurch oberirdischen Freiflächen einer städtebaulich qualitativeren Nutzung zugeführt werden und die planungsbedingten Umweltauswirkungen gemindert werden.

Die im Rahmen des Bauantrags nun festgestellte Abweichung, welche die festgesetzte Fläche/Lage für Tiefgaragen geringfügig überschreitet, lässt keine der in § 31 BauGB genannten Gründe erkennen, welche einer Befreiung gem. § 31 BauGB zu wider laufen. Auch die Einhaltung der festgesetzten GRZ bleibt mit dieser geringfügigen Überschreitung weiterhin gewahrt.

Die planungsrechtliche Beurteilung zugunsten einer Befreiung (hier: geringfügige Überschreitung der Festgesetzten Fläche für Tiefgaragen) ist positiv (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Hinweis:

Parallel mit diesem Bauantrag laufen derzeit Bauanträge für die erforderliche Schallschutzwand zur B 42 und den BA 2 mit den Mehrfamilienhäusern 4 bis 5 (Baufenster 6/7, 8 und 11) und TGa 2 mit Zufahrt im Norden des Plangebietes von der Sebastianstraße aus.

Ein Bauantrag für den BA 3 südlich der Planstraße wurde noch nicht vorgelegt.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan