



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0568/2018/3</b>		Datum: 07.02.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02979-18 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 "Sebastianstraße/Friedrich-Gerlach-Straße" (§ 31 (2) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
12.03.2019	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

### Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 „Sebastianstraße/Friedrich-Gerlach-Straße“ zu:

- Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses in ein Vierfamilienhaus, abweichend zur Textziffer Nr. 1.1 b über die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten in einem WR, mit (entsprechend dem Ergebnis der Bauvoranfrage mit Beschluss BV/0568/2018) Herstellung von vier notwendigen Stellplätzen abweichend von Textziffer 3 und der festgesetzten Vorgartenfläche.

(§ 31 (2) BauGB)

<b>Antragseingang</b>	12.12.2018						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Ja Siehe BV/0568/2018						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Umbau eines Wohnhauses						
<b>Grundstück/Straße</b>	Sebastianstraße 64						
<b>Gemarkung</b>	Pfaffendorf						
<b>Flur</b>	15						
<b>Flurstück</b>	14/75	14/78					

### Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> in ein Mehrfamilienhaus mit nun vier Wohneinheiten.

Die bisher vorgesehene Aufteilung in drei Wohneinheiten führt noch zu übergroßen Wohnflächen, für die voraussichtlich kein Markt gegeben ist.

Bei einer Aufteilung in vier Wohneinheiten könnten diese **beispielhaft** wie folgt vorgesehen werden:

- WE 1 im Untergeschoss mit ca. 130 m<sup>2</sup>
- WE 2 im Erdgeschoss mit ca. 117 m<sup>2</sup>
- WE 3 im Obergeschoss mit ca. 112 m<sup>2</sup>
- WE 3 im nördlichen Abschnitt mit interner Erschließung über UG/EG/OG mit ca. 157 m<sup>2</sup>.

Eine barrierefreie Wohneinheit im Sinne § 51 LBauO könnte im UG (Zugang von der Fr.-Gerlach-Str.) oder im EG (Zugang von der Sebastianistraße) vorgesehen werden.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für ein Vierfamilienhaus sind sechs notwendige Stellplätze erforderlich. Insgesamt sechs Stellplätze sind auf dem Grundstück wie folgt geplant: Ein vorhandener Garagenstellplatz (Garage II) nördlich neben dem Wohnhaus, vier zusätzliche Stellplätze an der Sebastianistraße (diese waren Gegenstand der vorangegangenen Bauvoranfrage und Befreiung) sowie die Umnutzung einer bestehenden überdachten Terrasse im UG des Wohnhauses zu einem überdachten Stellplatz mit Zufahrt von der Friedrich-Gerlach-Straße aus.

Gegen die zusätzliche Zufahrt von der Friedrich-Gerlach-Straße aus wendet sich jedoch die städtische Straßenverkehrsbehörde mit der Begründung eines damit verbundenen Wegfalls öffentlicher Stellplätze dort. Im Zuge der weiteren Planungen zur Bauantragstellung im Falle einer Zustimmung zur beantragten Wohnungszahl wäre ein Nachweis von sechs notwendigen Stellplätzen bei Beibehaltung im EG bestehenden Garage 1 innerhalb des Wohnhauses (Nordostecke im EG) als fehlender notwendiger Stellplatz möglich.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist auch die nun geplante Herstellung von vier Wohneinheiten städtebaulich vertretbar (§ 31 (2) Nr. 2 BauGB).

Gegen die zusätzliche Zufahrt von der Friedrich-Gerlach-Straße aus wendet sich die städtische Straßenverkehrsbehörde mit der Begründung eines damit verbundenen Wegfalls öffentlicher Stellplätze dort. Im Zuge der weiteren Planungen zur Bauantragstellung im Falle einer Zustimmung zur beantragten Wohnungszahl wäre ein Nachweis von sechs notwendigen Stellplätzen bei Beibehaltung der der EG-Wohnung zuzuschlagenden geplanten bestehenden Garage 1 innerhalb des Wohnhauses (Nordostecke im EG) als fehlender notwendiger Stellplatz nachweisbar.

Nachbarbelange sind durch die Abweichungen nicht berührt.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Luftbild
- Bebauungsplan
- Begründung
- Grundrisse (beispielhaft)
- Stellplatzplan

**Historie:** BV/0568/2018 mit 3-Familienhaus; BV/0568/2018/2 wurde am 05.02.2019 vertagt (BV/0568/2018/1 wurde nicht vorgelegt, BV/0568/2018/2 wurde vertagt)