



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0159/2021</b>		Datum: 02.03.2021	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00301-21 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 "Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim" (§ 31 (2) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
23.03.2021	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

### Beschlusstwurf:

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:

Errichtung von Mehrfamilienhäusern in den südlich der Varazdinstraße gelegenen Baufeldern 3 und 4 mit die jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen im Osten überschreitenden Erkern.

Die Überschreitungen betragen im Baufeld 3 im 1. Und 2. OG und im Baufeld 4 im 1. Bis 3. OG jeweils ca. 1,50 m bei einer Breite von jeweils ca. 5,90 m (jeweils ca. 8,85 m<sup>2</sup>).

(§ 31 (2) BauGB)

<b>Antragseingang</b>	08.02.2021						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Vorfrage bzgl. Wohnungsbau						
<b>Grundstück/Straße</b>	Niederfelder Weg/Varazdinstraße						
<b>Gemarkung</b>	Horchheim						
<b>Flur</b>	15						
<b>Flurstück</b>	272/59						

### Begründung:

Die Bauherrengesellschaft beabsichtigt die Bebauung des Bauabschnittes 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 "Fläche des ehemaligen Soldatenschwimmbades Horchheim".

Die in den südlich der Varazdinstraße gelegenen Baufeldern 3 und 4 vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sollen an der jeweiligen Ostfassade Erkervorbeuten im 1. Und 2. OG (Baufeld 3) bzw. im 1. Bis 3. OG (Baufeld 4) erhalten.

Die mit ca. 5,90 m Breite geplanten Erkervorbauten überschreiten dabei die dort festgesetzten Baugrenzen um jeweils 1,50 m (jeweils ca. 8,85 m<sup>2</sup>).

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

Nachbarliche Belange sind von den planungsrechtlichen Abweichungen zunächst nicht berührt, der Nachweis ausreichender Abstandsflächen nach § 8 LBauO ist im Zuge der Bauantragsplanung zu führen.

Daneben wird auch für das Baufeld 1 eine Abweichung von der festgesetzten Gebäudehöhe von max. 135,0 m ü.N.N. auf eine geplante Höhe von 135,75 m ü.N.N. beantragt.

Diese Abweichung wird allerdings als nicht mit den Grundzügen der Planung vereinbar ablehnend bewertet und somit hier nicht zur Entscheidung vorgelegt.

Der Plangeber hat sich eingehend mit der Begrenzung der Gebäudehöhen befasst und differenzierte Höhen festgesetzt. Damit hat er ein Konzept gezielt umgesetzt. Dieses Konzept ist für den Bebauungsplan wesentlich und Bestandteil der Planungsgrundzüge.

Da die Überschreitung der festgesetzten Höhe die Grundzüge der Planung berührt, sind die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt.

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

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Draufsichten und Seitenansichten Baufenster 3 und 4

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Überschreitungen der Baugrenzen in Baufeldern 3 und 4 bedingen theoretisch eine geringe Mehrversiegelung des Bodens, allerdings liegen diese auch auf der für eine Tiefgarage vorgesehenen Fläche.