



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0589/2021		Datum: 22.09.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01528-21 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Baugebiet "Lüderitzstraße" mit 1. Änderung (§ 31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
05.10.2021	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		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Baugebiet „Lüderitzstraße“ mit 1. Änderung zu:

1. Herstellung eines zweiten Vollgeschosses abweichend von der Festsetzung über maximal 1 Vollgeschoss;
2. Herstellung von Stellplätzen abweichend von der Festsetzung über Standorte von Stellplätzen (Garagen).

(§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	20.07.2021						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung von vier Reihenhäusern						
Grundstück/Straße	Ellingshohl 68/Leo-Frobenius-Straße						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	6						
Flurstück	7/11	9/4					

Begründung:

Die Bauherrin plant die Errichtung von vier Reihenhäusern mit jeweils ca. 11,5 m Bautiefe und ca. 8,0 m bzw. ca. 6,5 m Breite.

Jedem Reihnhaus sind zwei Stellplätze (insgesamt 8 Stellplätze) mit Zufahrt von der Leo-Frobenius-Straße zugeordnet, dies entspricht dem Stellplatzbedarf von Einfamilienhäusern.

Das bisher durch einen Steinmetzbetrieb genutzte Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Baugebiet „Lüderitzstraße“ mit 1. Änderung.

Die Abmessungen der bebauten Fläche entsprechen derjenigen des Baufensters.
Ebenso entspricht die geplante Dachform der gestalterischen Textfestsetzung unter 5.2.

Die Vorhaben sind abweichend von der Festsetzung über ein zulässiges Vollgeschoss mit jeweils zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Des Weiteren sind die Stellplätze abweichend von der Planfestsetzung über Garagen und deren Zufahrten geplant.

Hierzu ist anzumerken, dass die Bebauungsplanung seinerzeit offenbar von einer geringeren Zahl an Reihenhäusern und großzügigeren Grundstücksgrößen ausging und ohnehin nicht mehr den heutigen Forderungen nach Stellplätzen entspricht.

Die vorgenannten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Nachbarbelange sind durch die Abweichungen nicht berührt.

Für die jedem Teilvorhaben zugeordneten zwei getrennten bzw. überbreiten Zufahrten sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Sondernutzungserlaubnisse nachzuweisen.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Plan EG-Ebene
- Systemschnitt

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Versiegelung von Boden; die zu versiegelnde Fläche der Wohngebäude und auch Stellplätze entspricht dem durch den Bebauungsplan eröffneten aktuellen Bedarf.