



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0141/2023</b>		Datum: 31.03.2023	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00558-22 bie	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, "Löhrstraße ,Am Plan, Görngenstraße, Pfulhgasse", Änd. Nr.2</b>			
Gremienweg:			
18.04.2023	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 Bebauungsplanes Nr. 17, "Löhrstraße ,Am Plan, Görngenstraße, Pfulhgasse", Änd. Nr. 2 gem § 31(2) BauGB zu:

Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone

<b>Antragseingang</b>	14.03.2022						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses						
<b>Grundstück/Straße</b>	Pfulhgasse 2						
<b>Flur</b>	8						
<b>Flurstück</b>	163/2	169/6					

### Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Kellergeschoss enthält eine Tiefgarage, das Erdgeschoss soll als Einzelhandelsfläche genutzt werden, in den Obergeschossen werden Studentenapartments und Seniorenwohnungen untergebracht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17 "Löhrstraße / Am Plan / Görngenstraße / Pfulhgasse", Änderung Nr. 2. Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 02.06.2022 rechtsverbindlich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) –Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans–.

Aus den Unterlagen wird folgender Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ersichtlich: Teilweise überschreiten die rückwärtig geplanten Balkone die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 1,50 m.

Gemäß § 31 BauGB –Ausnahmen und Befreiungen– kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans 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 Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar: Die Balkone sind ausschließlich in den rückwärtigen, straßenabgewandten Bereichen geplant und überschreiten die festgesetzten Baugrenzen lediglich in einer Tiefe von bis zu 1,50 m. Ferner treten die Balkone unter Berücksichtigung der jeweiligen Gesamtfassadenlänge nicht mit einer übermäßigen Breite in Erscheinung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung liegen damit vor.

Des Weiteren wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

In dem hier fraglichen Bereich setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,2 fest. Die für das Vorhaben berechnete GFZ beträgt 4,249. Hierbei handelt es sich lediglich um eine rein rechnerische und damit geringfügige Überschreitung der festgesetzten GFZ. Die geplante Geschossfläche stellt insofern keinen Widerspruch zur festgesetzten Geschossflächenzahl dar - die festgesetzte GFZ von 4,2 ist als erfüllt anzusehen.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse mit Darstellung der Balkone

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Altbestand