

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1460/2022 vom 13. Mai 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	02.06.2022

**Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Einfamilien- Doppelhaushälften mit Garagen und PKW-Stellplätzen "Am Hoterhof", hier: Zustimmung zu folgenden Befreiungen: Abweichung von der festgesetzten Baugrenze, Abweichung von der Fläche für Garagen und Stellplätzen, Überfahrt des Fuß- und Radwegs als Erschließungsfläche**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 136 „Wohnbebauung Hoterhof \*G“ vom 18.12.1987 (Inkrafttreten) für folgende wesentliche Befreiungstatbestände gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu:

- Abweichung von der festgesetzten Baugrenze,
- Abweichung von der Fläche für Garagen und Stellplätzen,
- Überfahrt Erschließungsfläche Fuß- und Radweg,

**Alternativen:**

Den Befreiungen wird nicht zugestimmt

**Sachverhalt:**

*Planungsrechtliche Ausgangslage*

Das Vorhaben in der Straße „Am Hoterhof“ liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Wohnbebauung Hoterhof \*G“. Dieser setzt für das betreffende Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA), zwei Vollgeschosse (II), Doppelhäuser (D), eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 fest.

*Geplantes Bauvorhaben*

Der Antragsteller plant auf der gemäß Bebauungsplan für eine Doppelhaus-Bebauung vorgesehenen Fläche (Gemarkung Osterath, Flur 9, Flurstück 51, 1608, 1609, 1610) die Errichtung von vier Doppelhaushälften. Es handelt sich um eine Bauvoranfrage, die mit Datum vom 13.08.2021 bei dem

zuständigen Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung eingegangen ist. Die verwaltungsinterne Beteiligung betroffener Fachbereiche hatte zur Folge, dass zur abschließenden Beurteilung der Entwurf mehrfach geändert werden musste. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das geplante Bauvorhaben verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert, die als wesentlich zu betrachten sind. Davon sind jedoch lediglich die im Westen liegenden zwei Doppelhaushälften betroffen.

### **Zu den Befreiungstatbeständen wird wie folgt Stellung genommen:**

#### *wesentliche Befreiungstatbestände*

1. und 2. Abweichung von der festgesetzten Baugrenze und der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätzen  
Die zwei geplanten Doppelhaushälften im Westen des Gebietes „Am Hoterhof“ sowie die zugehörigen Garagen und Stellplätze liegen gemäß Bebauungsplan außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen, weshalb hier eine Befreiung erforderlich wird. Aus gestalterischer Sicht fügt sich die geplante Doppelhaushausbebauung inkl. der Garagen grundsätzlich in das Gebiet bzw. in die vorhandene Bebauung ein.
3. Überfahrt Erschließungsfläche Fuß- und Radweg  
Um die geplanten Gebäude zukünftig erreichen zu können, ist eine Teilüberfahrt des im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radwegs im südlichen Bereich erforderlich. Die südliche Garagenfläche und die zugehörige Stellfläche können nicht in dem angegebenen Winkel angefahren werden. Hierzu ist ein größerer Radius anzunehmen und der Fuß- und Radweg mitzunutzen. Aus Sicht der Fachbereiche FB5 Straßen und Kanäle sowie dem Fachbereich 4 bestehen diesbezüglich keine Bedenken, da bereits heute das Bestandsgebäude hierüber angebunden ist und sich daraus keine wesentlichen Veränderungen im städtebaulichen Sinne ergeben.

Aus Sicht der Verwaltung kann den notwendigen Befreiungen zur Errichtung der vier Doppelhaushälften zugestimmt werden.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Dezernent

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: FB4\_1460\_2022\_06\_02\_APL\_BP\_Ausschnitt  
Anlage 2: FB4\_1460\_2022\_06\_02\_APL\_Luftbild  
Anlage 3: FB4\_1460\_2022\_06\_02\_APL\_Lageplan