

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Fl

Vorlagen-Nr. 1647/2004-2009

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

28.01.2009 öffentlich

Entscheidung

Beratungs-  
gegenstand

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen gem. § 31 i.V. mit § 36 BauGB zur  
Errichtung eines Wohnhauses im Geltungsbereich des B- Planes Nr. 28 N

Haushaltsmittel  
vorhanden

- ja  
 nein  
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

## Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 28 N ist seit dem 11.10.1974 rechtskräftig. Der größte Teil des Bebauungsplanes ist durch verschiedene Änderungsverfahren an heutige städtebauliche Bedürfnisse angepasst. Der Bereich östlich der Rathausstraße, südlich von der Straße „Rheinwerft“ und westlich des Rheinuferweges ist noch rechtskräftig (Anlage 1).

Nunmehr hat eine Eigentümerin den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage für ihr Grundstück, das sich innerhalb des vorgenannten Bereiches befindet, gestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 28 N ist für diesen Bereich eine verdichtete Wohnbebauung in geschlossener Bauweise und eine dazu gehörende Erschließungsanlage festgesetzt (Anlage 2).

Da in diesem Bereich tatsächlich nur freistehende Häuser vorhanden sind, ist die geplante verdichtete Bebauung gemäß Bebauungsplan weder vom Eigentümer noch von der Verwaltung erwünscht. Mit dem Antrag auf Vorbescheid hat der beauftragte Architekt im Namen seiner Bauherrin für das geplante Einfamilienwohnhaus einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 N in folgenden Punkten gestellt:

1. Verzicht auf Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Straße „Rheinwerft“ und der fußläufigen Verbindung zwischen der Straße „Rheinwerft“ und der geplanten inneren Verkehrsfläche.
2. Rücknahme des Baufensters entlang der Straße „Rheinwerft“ wie im Bebauungsplan Nr. 28 N festgesetzt ist.
3. Verschiebung des Baufensters an der Böschungskante zum Rhein um 4 m in Richtung Rathausstraße
4. Zulassung der offenen Bauweise anstatt der geschlossenen Bauweise an der Böschungskante.

Das geplante Wohnhaus soll verkehrlich über die Rathausstraße erschlossen und der Kanalanschluss über das vorhandene Kanalnetz im Rheinuferweg gewährleistet werden (Anlage 3).

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 N sind städtebaulich als wünschenswert anzusehen. Die Verwaltung beabsichtigt, dem auf diesem Grundstück geplanten Bauvorhaben im Wege der Befreiung zuzustimmen.

Für die so geplante Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 28 N liegt die schriftliche Einverständniserklärung der Grundstücksnachbarin vor und sie berührt im übrigen auch nicht weitere Bebauungsmöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück. Mit der Eigentümerin der Nachbargrundstücke wurde vereinbart, dass keine Bauvorhaben in diesem Bereich vor einer erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes genehmigt werden können und das im Falle eines Änderungsverfahrens die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes akzeptiert werden..

### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 2 i. V. mit § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 N wie auf der Anlage 3 dargestellt ist und beauftragt die Verwaltung, vor der Erteilung weiterer Baugenehmigungen in diesem Bereich den Bebauungsplan zu ändern.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplanausschnitt
3. Geplante Bebauung