

Datum: 09.09.2014
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauvoranfrage
Fürstenstraße 45, Flst. 1086/6
- Neubau eines Doppelhauses**

Ausschuss für Technik und Umwelt 23.09.2014 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan, M 1:500
Grundriss EG, M verkleinert
Grundriss OG, M verkleinert
Grundriss DG mit Schnitt, M verkleinert
Straßenabwicklung Christofstraße, M verkleinert

Finanzielle Auswirkungen: - / -

Kommunikation Priorität E: . / .

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Baulinienänderung Fürstenstraße – Ecke Christofstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das für den Gartenbereich der Fürstenstraße 45 bestehende Bauverbot aufgehoben werden kann.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 12.01.1957 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brühl und Grund - Baulinienänderung Fürstenstraße – Ecke Christofstraße“. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 12.01.1957 rechtskräftige Bebauungsplan „Brühl und Grund – Baulinienänderung Fürstenstraße – Ecke Christofstraße“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Brühl und Grund – Baulinienänderung Fürstenstraße – Ecke Christofstraße“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung.

Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Maßgebend für die Beurteilung ist der Bereich der Christof-, Fürsten- und Katharinenstraße.

Mit dem geplanten Neubau eines Doppelhauses im Gartenbereich des Grundstücks Fürstenstraße 45 wird die in diesem Bereich bereits bestehende nachverdichtende Bauweise fortgeführt. Auf dem Nachbargrundstück wurde das Bauverbot bereits 1962 aufgehoben. Das geplante Doppelhaus fügt sich mit der geplanten Größe und architektonischen Gesamtgestaltung in die bereits bestehende Umgebungsbebauung ein.

Dies ist städtebaulich vertretbar und dadurch werden weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung berührt.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Baulinienänderung Fürstenstraße – Ecke Christofstraße“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.