



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III / 63.20.01	2023/215	22.11.2023

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	07.12.2023	Entscheidung	öffentlich

Bauantrag zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Wohnungen in Zahnarztpraxis auf dem Grundstück Engelstraße 24-26
- **Beschluss zur Befreiung von der Grundflächenzahl**
- **Beschluss zur Befreiung über die Anordnung der Stellplätze**

Beschlussvorschlag:

Beschluss zur Befreiung von der zulässigen Grundflächenzahl

Hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird einer Befreiung seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

Beschluss zur Befreiung von der Anordnung der Stellplätze

Hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze wird einer Befreiung seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja nein

Sachdarstellung:

Der Bauherr hat im Zusammenhang mit einem Nachtragsantrag auf Nutzungsänderung des Erdgeschosses (Gebäude B) von Wohnungen in Zahnarztpraxis auf dem Grundstück Engelstraße 24 - 26 folgende Befreiungen vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Engelstraße 24 und 26“ beantragt mit beiliegendem Schreiben vom 26.10.2023 (Anlage 1):

Befreiung von der zulässigen Grundflächenzahl

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Engelstraße 24 und 26“ ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, wobei die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 25 % (= GRZ 0,5) zulässig ist. Eine Überschreitung um weitere 25 % auf 50 % (= GRZ 0,6) ist dann zulässig, wenn diese Fläche mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,3 gestaltet wird.

Die Baugenehmigung für die Wohngebäude wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 B „Sendkers Kamp, 3. Änderung“ erteilt. Nach der für dieses Plangebiet geltenden BauNVO 1977 wurden beispielsweise Nebenanlagen, Balkone und Terrassen nicht auf die zulässigen Grundflächen angerechnet.

Für die beantragte Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Wohnen in eine Zahnarztpraxis sind die Festsetzungen des künftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Engelstraße 24 und 26“ sowie die BauNVO 2017 maßgebend. Hiernach sind Stellplätze, ihre Zufahrten und weitere Nebenanlagen bei der Grundflächenzahl rechnerisch mit zu berücksichtigen. Lt. den Berechnungen des Architekten beträgt die Grundflächenzahl aktuell 0,7.

Hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird einer Befreiung seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

Beschluss zur Befreiung von der Anordnung der Stellplätze

Die zwei ursprünglich an der Südseite von Gebäude B vorgesehenen Stellplätze sollen nun an der Westseite der geplanten Zahnarztpraxis angeordnet werden. Die Flächenversiegelung wird dadurch reduziert und die Anfahrbarkeit der Stellplätze verbessert. Da die Lage der Stellplätze im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Veranlassung des Vorhabenträgers festgesetzt wurde, ist nunmehr eine Befreiung erforderlich.

Die Lage der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Engelstraße 24 und 26“ südlich des Gebäudes B festgesetzten Stellplätze ist in dem beigefügten Planauszug (Anlage 2), die geplante Lage der Stellplätze westlich des Gebäudes B in der Plandarstellung (Anlage 3) gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze wird einer Befreiung seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

Die Abwasserbetrieb TEO AÖR hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass keine Auswirkungen auf die Entwässerung zu erwarten sind.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Moritz Hillebrand
Fachbereichsleitung

Kristina Hollmann
Sachbearbeitung

Anlagen

Vorlage 2023/215, Anlage 01 - Befreiungsantrag

Vorlage 2023/215, Anlage 02 - Auszug VEP „Engelstraße 24 und 26“

Vorlage 2023/215, Anlage 03 - Plandarstellung