

Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 561j
"Marie-Juchacz-Allee Südwest"

KSD 20080318/1

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses
vom 15.09.2008

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Dem Antrag der Vorhabenträgerin Fa. Haun Bauträger GmbH auf Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 561j "Marie-Juchacz-Allee Südwest" wird zugestimmt und der Durchführungsvertrag entsprechend geändert.

Begründung der Änderung des Durchführungsvertrages

Die Vorhabenträgerin Fa. Haun Bauträger GmbH hat mit Schreiben vom 31.07.2008 (vgl. Anlage 1) die Änderung des o.g. Durchführungsvertrages (vgl. Anlage 3; Änderungen sind farblich gekennzeichnet) beantragt.

Ziel der Änderung ist die Ermöglichung einer Abweichung vom bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan (ist Bestandteil des Durchführungsvertrages).

Es soll die Garagenanordnung Ecke Marie-Juchacz-Allee/Agnes-Miegel-Weg (vgl. Anlage 2) geändert bzw. im Agnes-Miegel-Weg Carports in Garagen umgewandelt werden. Konkret ist beabsichtigt die Garagen so zu drehen, dass jeweils 3 Garagen von der Marie-Juchacz-Allee und 3 vom Agnes-Miegel-Weg angefahren werden können. Weiterhin sollen in dem Eckbereich zwei Garagen entfallen und stattdessen sollen weiter südlich, im Wendehammerbereich des Agnes-Miegel-Wegs, 3 Carports in 2 Garagen umgewandelt werden. Zwar fällt in der Summe ein Stellplatz weg, trotzdem werden weiterhin pro Wohneinheit mehr als 2 Stellplätze nachgewiesen. Die Umwandlung der Carports in Garagen begründet der Investor damit, dass zu einer hochwertigen, großen Wohnung zwingend eine abschließbare Garage angeboten werden muss, um die Wohnungen vermarkten zu können.

Die beantragte Umplanung im Bereich der Ecke Marie-Juchacz-Allee/Agnes-Miegel-Weg stellt insgesamt sowohl eine gestalterische als auch funktionelle Verbesserung des bisherigen Entwurfs dar. Insbesondere wird die Marie-Juchacz-Allee nicht mehr durch 7 nebeneinander liegende Garagen dominiert und der öffentliche Grünstreifen entlang der Straße kann zu einem größeren Teil erhalten bleiben.

Der Umwandlung der Carports in Garagen am südlichen Ende des Agnes-Miegel-Wegs kann auch formell zugestimmt werden, da im gesamten Baugebiet Neubruch eine Ausnahmeregelung gilt, wonach im Bereich von Wendehammer Garagen auch mit einem geringeren Abstand als 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen und somit kein Präzedenzfall geschaffen wird. Zudem rücken die Garagen auch nicht näher an den Wohnweg heran, als die Eingangsbereiche der Zweifamilienhäuser, sodass nicht zu befürchten ist, dass der Straßenraum von den Garagen dominiert wird.

Zur Realisierung der beabsichtigten Umplanung ist neben der Änderung des Durchführungsvertrages bzw. des darin enthaltenen Vorhabenplanes auch eine Befreiung von den konkreten zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes 561i (bezüglich Garagen/Stellplätze/Carports; vgl. Anlage 4) erforderlich. Diese kann nach der Änderung des Durchführungsvertrages nach § 31 (2) Nr. 2 BauGB erteilt werden (die Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung, ist städtebaulich vertretbar und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen dann auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar).

Aufgrund der geringen Bedeutung der Planänderung ist nach Absprache mit der Ortsvorsteherin von Rheingönheim eine formelle Vorstellung der Änderung im Ortsbeirat nicht erforderlich, zumal die nächste Sitzung des Ortsbeirates Rheingönheim erst nach der Stadtratssitzung im September stattfindet und das Vorhaben somit bis in den Dezember hinein (nächste Sitzung des Stadtrates am 08.12.08) verzögert werden würde. Die Ortsvorsteherin wurde über die gewünschte Änderung informiert und wird diese Information auch an die Mitglieder des Ortsbeirates weitergeben.

