



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0134/2017		Datum:	21.03.2017			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	00220-17 (Bl)				
Gremienweg:							
25.04.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen		
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 d "Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße" (§ 31 (2) BauGB)						

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 d „Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße“ zu:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden zur Trottgasse durch zwei aufgeständerte Balkonanlagen im EG und 1. OG um jeweils 2,0 m auf einer Breite von jeweils 6,80 m.
- Versetzung von als zu erhalten festgesetzten Bäumen zu Gunsten der vorgenannten Balkonanlagen.
- Abweichung der festgesetzten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung (Sozialgericht) zu Gunsten einer Büro- und Wohnnutzung.

(§§ 31 (2) Nr.2 und 34 BauGB)

Antragseingang	27.01.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Anbau von Balkonen						
Grundstück/Straße	Charlottenstraße 54						
Gemarkung	Ehrenbreitstein						
Flur	5						
Flurstück	419/288	418/101					

Begründung:

Der Bauherr plant die Umnutzung des ehemaligen Sozialgerichts in ein Gebäude mit Büroräumen für einen Dienst für ambulante Intensivpflege im EG, einer Wohngruppe für Pflegebedürftige Personen im 1. OG sowie zwei Wohneinheiten im DG, von denen bereits eine Wohneinheit im Bestand genutzt wurde.

Das Vorhabensgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 d „Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße“ und ist als Fläche für den Gemeinbedarf, Fläche für öffentliche Verwaltung (Sozialgericht) festgesetzt.

Das Vorhaben entspricht in seiner Nutzungsart nicht der vorgenannten Festsetzung.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung war in dem betreffenden Gebäude das Sozialgericht vorhanden und die Festsetzung orientierte sich demnach an dem vorhandenen Bestand. Seit dem Umzug des Sozialgerichts in das 2010 neu errichtete Justizzentrum in der Deinhardpassage verfügt das Gebäude nicht mehr über die ursprüngliche Nutzung, weshalb die Festsetzung nicht mehr ihren Zweck erfüllen kann. Durch die auf Landesebene vorgenommene Umstrukturierung im Bereich der Organisation der Gerichte in Rheinland-Pfalz und die Zusammenführung verschiedener Gerichte in dem eigens hierfür geschaffenen Justizzentrum, ist eine Rückkehr des Sozialgerichts an den alten Standort faktisch ausgeschlossen. Auch befindet sich das Gebäude inzwischen nicht mehr im öffentlichen Eigentum.

Die Verwirklichung dieser Bebauungsplanfestsetzung ist damit auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen und die Erkennbarkeit dieser Tatsache hat einen Grad erreicht, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung tritt bei diesen Voraussetzungen eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit außer Kraft (vgl. BVerwG, Urteile vom 29.04.1977 - IV C 39.75, BVerwG Urteil vom 03.12.1998 - 4 CN 3.9, BVerwG vom 18.11.2004 - 4 CN 11.03). „Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an, entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten.“ (BVerwG, Beschluss vom 21.12.1999 - 4 BN 48.99). Dies ist vorliegend gegeben, da die Festsetzung keinen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung mehr leisten kann. Die in der Rechtsprechung genannten Voraussetzungen zur Funktionslosigkeit von Festsetzungen sind vorliegend erfüllt.

Insofern ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung funktionslos geworden, denn der seinerzeit festgesetzte Bestand ist durch die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen dauerhaft nicht mehr zu verwirklichen (vgl. VG Baden-Württemberg, Urteil vom 26.04.2016 - 8 S 205/14).

Unter Berücksichtigung der vorausgehenden Ausführungen ist die Nutzungsänderung auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Des Weiteren weicht das Vorhaben von der Festsetzung der Baugrenze im Süden zur Trottgasse durch die geplante Errichtung von aufgeständerten Balkonanlagen im EG und 1. OG ab. Diese Balkone überschreiten die Baugrenze jeweils um ca. 2,0 m auf einer Breite von jeweils ca. 6,80 m.

Durch die geplanten Balkone werden drei als zu erhalten festgesetzte Baustandorte überdeckt, die vorhandenen Bäume sollen entsprechend auf dem Vorhabensgrundstück umgesetzt werden.

Die vorgenannten Abweichungen sind unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen als städtebaulich vertretbar und den Grundzügen der Planung entsprechend einzustufen (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Nachbarliche Belange werden durch die Befreiungen nicht berührt.

Das Vorhaben an einem Baudenkmal wurde hinsichtlich der Änderungen in Fassade und Dach mit der Unteren Denkmalpflege vorabgestimmt, eine Bestätigung durch die Untere Denkmalpflege befindet sich derzeit in Abfrage.

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse KG und 1.OG
- Ansicht Trottgasse