



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0777/2017		Datum: 15.11.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2250-15	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.85 zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im Bereich der Festsetzung Gemeinschaftsunterflurgarage			
Gremienweg:			
01.12.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Baugebiet Trierer Str. – Wellingsweg – Eifelstraße - Bubenheimer Weg“. zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im Bereich der Festsetzung Gemeinschaftsunterflurgarage

Antragseingang	08.09.2015
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern
Grundstück/Straße	Koblenz, Monschauer Straße , Himmeroder Platz
Gemarkung	Metternich (PLZ 56072)
Flur	1
Flurstück	543/20

Begründung:

Die Antragssteller beantragten am 05.11.2015 die Erteilung eines Bauvorbescheides für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Koblenz, Monschauer Straße/Himmeroder Platz. Der Antrag wurde mit Ablehnungsbescheid vom 07.12.2015 mit der Begründung abgelehnt, dass die geplanten Neubauten außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzten Baufenster lägen. Für die Standorte sehe der Bebauungsplan nur die Errichtung von Unterflurgemeinschaftsgaragen vor. Da es sich dabei um einen Grundzug der Planung handele, könne keine Befreiung erteilt werden.

Dagegen legten die Bauherren Widerspruch ein und begründeten diesen damit, dass sich das Baufenster für die Unterflurgemeinschaftsgarage auf mehrere Grundstücke erstrecke, die Unterflurgemeinschaftsgarage in wesentlich kleinerem Umfang auf den Nachbargrundstücken errichtet worden sei, weil nur drei von vier geplanten Hochhäusern realisiert worden seien, so dass keine weiterer

Bedarf bestehe und es außerdem auch technisch gar nicht mehr möglich sei, im Restbaufenster eine weitere Unterflurgemeinschaftsgarage zu errichten. Eine Befreiung sei möglich, weil durch das Vorhaben bezahlbarer Wohnraum geschaffen werde, die Gebäude angemessen dimensioniert seien (nur etwa halb so hoch wie die benachbarten Hochhäuser) und die Abstandsflächen eingehalten würden.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage durch das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung ist festzustellen, dass die in der Widerspruchsbegründung genannten Gründe zutreffen. Das Baufenster für eine Unterflurgemeinschaftsgarage ist tatsächlich funktionslos. Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, da drei von vier geplanten Hochhäusern mit Unterflurgemeinschaftsgarage errichtet wurden und das Baufenster auch nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden musste, da nur Baugrenzen und nicht Baulinien festgesetzt wurden, insofern vermittelt die Bebauungsplanfestsetzung nicht mehr als ein Angebot, dort eine Gemeinschaftstiefgarage entwickeln zu können. Sofern über den aktuellen Stellplatzbedarf der Bestandsbebauung hinaus weitere Stellplätze in einer Tiefgarage realisiert werden müssten, was gegenwärtig aber unter Berücksichtigung der bestandskräftigen Baugenehmigung nicht zu erwarten ist, könnte das bestehende planungsrechtliche Angebot zur Errichtung weiterer Tiefgaragenelemente auch zu einem späteren Zeitpunkt noch ausgeschöpft werden.

Es können ca. 20 Wohnungen entstehen. Aufgrund der Lage ist mit guter Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen zu rechnen. Durch die Erteilung einer Befreiung kann der Wohnraum schneller und unbürokratischer zur Verfügung gestellt werden als durch eine Bebauungsplanänderung. Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. Dabei sind sowohl der Begriff des Allgemeinwohls als auch der des Erfordernisses in inhaltlicher Hinsicht weit auszulegen. Unter dem Allgemeinwohlbegriff sind nicht nur spezifisch bodenrechtliche Belange zu verstehen, vielmehr sind alle öffentlichen Interessenlagen bei dieser Ermessensentscheidung zu berücksichtigen. Auch ein dringender Wohnbedarf fällt unter den Begriff des Wohls der Allgemeinheit (VGH Mannheim Beschl. V. 16.6.1998 – 8 S 1522/98, NVwZ 1999, S. 670). Gerade in Anbetracht der aktuellen wie auch mittelfristigen Bedarfssituation auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt ist der Befreiungsweg zur kurzfristigen Mobilisierung von zusätzlichen Wohnungsangeboten angezeigt. Die Befreiung ist im vorliegenden Fall auch deswegen angezeigt, wenn es vernünftigerweise geboten ist, ein beabsichtigtes Vorhaben an der vorgesehenen Stelle trotz entgegenstehender Festsetzung im Bebauungsplan durchzuführen. Die insgesamt verhältnismäßig weitreichende Möglichkeit der Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist vor dem Hintergrund vertretbar, da sie durch die Beachtlichkeit der öffentlichen Belange und der Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie die hierdurch vorgegebenen Bindungen des Ermessens der Baugenehmigungsbehörde begrenzt. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Die Befreiung ist auch städtebaulich vertretbar, weil einerseits aus der gesetzlichen Definition keine Anforderungen im Hinblick auf ein zwingendes Erfordernis abzuleiten sind und andererseits die wichtigen Tatbestandsvoraussetzungen kaum eingeschränkt sind. Hier gibt es insbesondere keine Anforderungen an einen zu erfüllenden Zweck. Städtebaulich gerechtfertigt ist eine Befreiung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Richterrecht bereits dann, wenn sie im Rahmen einer Bebauungsplanänderung abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Wenn insbesondere unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes aus § 1 Abs. 7 BauGB anstelle der vorhandenen Bebauungsplanfest-

setzung in der gegebenen örtlichen Grundstückssituation auch eine solche erfolgen könnte, nach der das geplante Vorhaben allgemein zulässig wäre, ist die städtebauliche Vertretbarkeit gegeben. Es ist daher für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, dass sie städtebaulichen Zielen nützlicher ist als die vorhandene Festsetzung.

Die weitere Befreiungsvoraussetzung in Form der zu vermeidenden unbeabsichtigten Härte tritt hier in der Form auf, dass die entgegenstehenden Planfestsetzungen sich in Bezug auf die Verteilung der überbaubaren Flächen als nicht sinnvoll erweist, weil ein in sich schlüssiges städtebauliches Konzept der Baumassenverteilung und deutlichen baulichen Straßenraumbegrenzung gerade im Bereich der Einmündung Laacher Straße und Himmeroder Platz einerseits fehlt und andererseits die mögliche Unterbauung der Grundstücksfläche „nur“ durch eine Tiefgarage zu einer wirtschaftlich prekären Situation führt, die mehr oder weniger auf eine wirtschaftlich unsinnige Unbebaubarkeit des Grundstücks hinausläufe.

Folgekostenregelungen könnten ohnehin nur vertraglich geregelt werden. Die Erteilung einer Befreiung ermöglicht hingegen eine Regelung durch eine Auflage zum Bauvorbescheid, was rechtssicherer ist und leichter zu vollstrecken ist. Um einem durch das Vorhaben ausgelösten städtebaulichen Bedarf an Kinderspielplätzen Rechnung zu tragen, ist in Abstimmung mit Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales vorgesehen, den Bauherrn durch eine Auflage zu verpflichten, einen Investitionsbeitrag i.H.v. 50.000 € für investive Maßnahmen auf einem in der Nähe gelegenen Spielplatz zur Verfügung zu stellen. Der Vorhabenträger hat dies bereits akzeptiert und wird auf Rechtsmittel dagegen verzichten. Da durch den Bauvorbescheid nur über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden wird, können bauordnungsrechtliche Fragen (insb. Stellplatznachweis für Pkw und Fahrräder) nicht durch Nebenbestimmungen im Rahmen dieser Verfahrensentscheidung geregelt werden. Dies kann nur im anschließenden Baugenehmigungsverfahren neben den sonstigen bauordnungsrechtlichen Details geregelt werden.

Anlagen:

Bebauungsplanausschnitt
Lageplan

Historie: