KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0785/2017**		Datum: 15.11.2017
Baudezernent		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02686-17/Jü
Betreff: **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungplanes Nr. 22 "Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim (I.BA)"**		

Gremienweg:									
01.12.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE		
			abgelehnt		kenntnis		abgesetzt		
			verwiesen		vertagt		geändert		
			Enthaltungen		Gegenstimmen				

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim (I.BA)“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2):

- **Abweichung von der zulässigen Nutzung.**

Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. dem Neubau eines 16-geschossigen Bürogebäudes (Hochhaus)						
Grundstück/Straße	Maria Trost						
Gemarkung	Kesselheim						
Flur	2						
Flurstück	102/18	134/5					

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Neubau eines 16-geschossigen Bürogebäudes in der Straße Maria Trost.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22, der die Festsetzungen GI, GRZ 0,7 und BMZ 9,0 enthält und für den die BauNVO 1977 gilt.

Unter der im Antrag angegebenen Voraussetzung, dass die oben genannten Flurstücke zum Beispiel durch Baulast für die Dauer der Bebauung zusammengefasst werden, werden die GRZ (gemäß Antrag 0,37) und die BMZ (gemäß Antrag 7,23) eingehalten.

Problematisch ist die Art der baulichen Nutzung. Als Gewerbebetrieb wäre das Vorhaben nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, während es als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude weder regelmäßig noch ausnahmsweise zulässig wäre, es sei denn, es handelt sich um einen Bestandteil oder eine zugehörige Anlage eines Gewerbebetriebes. Im Antrag ist das Vorhaben mit Büronutzung angegeben, was auch einer typisierenden Betrachtung entspricht. Damit ist das Vorhaben nach § 9 BauNVO nicht zulässig.

Für eine Befreiung ist (zunächst) kein Raum, da die Grundzüge der Planung berührt werden, weil eine nicht im Katalog des § 9 BauNVO enthaltene Nutzungsart dem Gebietscharakter nach Abs. 1 dieser Vorschrift und damit der Planungsabsicht widerspricht. Allerdings ist das Vorhaben umgeben von weiteren, ebenfalls nicht mit § 9 BauNVO übereinstimmenden Nutzungen (zum Beispiel Firmen für Werbung, Marketing, Webdesign; Rheinische Karnevals-Kooperation e. V.). Das Gebiet hat sich teilweise im Widerspruch zu der planerischen Festsetzung entwickelt, so dass die Festsetzung GI zumindest partiell funktionslos ist.

Dadurch ist Raum für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Das Vorhaben ist mit der Befreiung bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- **Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 22**
- **Katasteramtlicher Lageplan**
- **Visualisierung**
- **Schnittzeichnung**