



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0290/2019/1		Datum: 23.04.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 642-19/jsch	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 "Baugebiet Langenaustrasse"			
Gremienweg:			
	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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Befreiung von den Festsetzungen der nicht überbaubaren Flächen.

Antragseingang	21.03.2019
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Befreiung nach dem Baugesetzbuch bei genehmigungsfreien Vorhaben bzgl. Errichtung von drei Stellplätzen
Grundstück/Straße	Koblenz, Langenaustrasse
Gemarkung	Wallersheim
Flur	10
Flurstück	534

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans **Nr. 24 "Baugebiet Langenaustrasse"**.

Die 3 Stellplätze wurden innerhalb der im Bebauungsplan gelegenen nicht überbaubaren Flächen auf dem Grundstück hergestellt. Diese Stellplatzanlage bemisst sich inklusive Zufahrt einer Fläche von ca. 90 m², die für sich genommen genehmigungsfrei ist. Das Vorhabengrundstück wird dabei westlich durch die Zufahrt vom Wallersheimer Weg aus erschlossen. Das vom Bauherrn einbezogene Tiefbauamt und der ebenfalls vom Bauherrn informierte Kommunale Servicebetrieb hatten in Bezug auf Ihre Zuständigkeit keine Einwände gegen die Baumaßnahme.

Der Bauherr hat aufgrund der Genehmigungsfreiheit der Stellplatzanlage und der positiven Aussagen, der zuvor genannten Ämter, irrtümlich geglaubt, das Vorhaben ohne weitere Veranlassungen bauen zu dürfen und versäumte, die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuholen. Mit Hinweis auf die Notwendigkeit dieser Befreiung wurde diese nun unverzüglich bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt.

Die Lage und Anzahl der Stellplätze lassen die Möglichkeit eines Befreiungstatbestandes in Betracht kommen. Gem. § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen – kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Den Grundzügen der Planung steht die Etablierung von Stellplätzen im durchgeführten Bereich innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes, welche der unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Wohnnutzung zugeordnet sind, aus nachfolgenden Gründen nicht entgegen.

Aufgrund des stark angestiegenen Individualverkehrs werden nach heutigen Maßstäben 1,5 Stellplätze für Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen (gemäß der Anlage Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs vom Ministerium der Finanzen vom 24. Juli 2000).

Das Wohnhaus auf dem zuvor bezeichneten Flurstück besitzt 7 Wohneinheiten und würde somit 11 notwendige Stellplätze hervorrufen. Derzeit gehören nur 3 Garagen mit jeweils einem Pkw zum Wohnhaus, so dass die Ergänzung um 3 weitere Stellplätze angemessen ist und weit unter der Anzahl liegt, die heute für eine Stellplatzanlage mit 7 Wohneinheiten angesetzt würde.

Die in Rede stehende Befreiung wird erst erteilt nach Vorlage eines positiven Lärmprognosegutachtens, d.h. wenn die Verträglichkeit der geplanten Stellplatznutzung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung attestiert ist. Insofern wird auch den nachbarlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen.

Ergänzung zur Beschlussvorlage BV/029072019 vom 25.03.2019

Die wegemäßige Erschießung vom Wallersheimer Weg aus wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die Zufahrt ist planungsrechtlich möglich und zulässig. Eine Befreiung ist dafür nicht erforderlich.

Anlage/n:

- Bebauungsplan
- Lageplan
- Grundrisskizze

Historie: