



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0908/2019		Datum: 06.11.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1432-19/jsch	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 "Baugebiet Langenaustrasse"			
Gremienweg:			
26.11.2019	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		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			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 der festgesetzten Bauweise
- Befreiung von den Festsetzungen der nicht überbaubaren Flächen.
- Überschreitung der festgesetzten Baulinie

Antragseingang	01.07.2019
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohnungen
Grundstück/Straße	Koblenz, Langenaustrasse
Gemarkung	Wallerstheim
Flur	10
Flurstück	422

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans **Nr. 24 "Baugebiet Langenaustrasse"**. Die in der Legende der Planurkunde unter Ziffer 3.1.2 festgelegte Bauweise für das Baufenster des vorgenannten Vorhabens läßt nur Hausgruppen zu, die sich durch eine Mindestanzahl von 3 Häusern definiert. Diese Bauweise wurde für die analog im Bebauungsplangebiet vorliegenden Baufenster allerdings nicht umgesetzt, wie Langenaustrasse 33, 35, 57, 59 und 81, 83 belegen. Eine Anpassung an deren Bauweise wäre somit städtebaulich angemessen.

Das Vorhaben benötigt 12 Stellplätze, wobei nur 8 Stellplätze (2 Garagenstellplätze Nr.1+2 und 6 offene Stellplätze Nr.3 bis 8) auf den im Baugebiet zugewiesenen Flächen nachgewiesen werden können.

Da die aus den Belangen der LBauO notwendigen Stellplätze nicht vollständig auf den zugeordneten Grundstücken realisiert werden können, sollen daher 3 Stellplätze Nr. 9 bis 11 unter Berücksichtigung des Erhalts eines möglichst großen Vorgartenbereichs im festgesetzten Vorgartenbereich angelegt

werden und der 12. und letzte notwendige Stellplatz soll im hinteren Grundstücksbereich der nicht überbaubaren Fläche angelegt werden, ebenso die Abfallbehälter entgegen der textlichen Festsetzung unter Gemeinschaftsanlagen Ziffer 5.1. Die zugehörige Vorfläche für die Stellplätze Nr. 9 bis 12 kann aufgrund der Anordnung der Stellplätze sehr klein ausgelegt werden. Die relevanten bauordnungsrechtlichen Erfordernisse können somit unter der Voraussetzung der Befreiung von den Festsetzungen der nicht überbaubaren Flächen für 10 Wohnungen nachgewiesen werden. Dies berücksichtigt angewendetes Richterrecht, das den o. g. bauordnungsrechtlichen Erfordernissen trotz gegenteiliger bauplanungsrechtliche Festsetzung Geltung verschafft.

Weiterhin überschreiten die südlichen Terrassen- und Balkonanlagen die festgesetzte Baulinie. Diese Überschreitung orientiert sich an das angrenzende Nachbarhaus Nr. 25 und strapaziert dabei nicht die Verhältnismäßigkeit zu dem zugewiesenen Baufenster.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Grundzüge der Planung bei keinem der Tatbestände berührt werden und die Abweichungen darüber hinaus städtebaulich vertretbar sind. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Bebauungsplan
- Lageplan
- Lageplan Stellplätze
- Planzeichnungen

Historie: