



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0578/2021</b>		Datum: 20.09.2021	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 112-21/ Fel	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 "Stadtdurchfahrt B 9 zwischen Einmündung Simmerner Straße und Anschluss Südbrücke (Römerstraße) -V. Bauabschnitt</b>			
Gremienweg:			
05.10.2021	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 genannte Bauvorhaben der Gewährung einer Befreiung bezüglich der Überbauung der nicht mit einer überbaubaren Fläche festgesetzten Parzelle 27/2 zu.

<i>Antragseingang</i>	19.01.2021
<i>Bauvorbescheid erteilt</i>	Ja, Az. 370-12
<i>Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert</i>	Nein
<i>Vorhabensbezeichnung</i>	Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus
<i>Grundstück/Straße</i>	Koblenz, Salierstraße 117a
<i>Gemarkung</i>	Koblenz
<i>Flur</i>	11
<i>Flurstück</i>	27/2

### Begründung:

Die vom Antragsteller vorgelegte Planung sieht die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten auf dem o. g. Grundstück vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 144 setzt zwar für das v. g. Grundstück keine bebaubare Flächen fest, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aber eine zulässige bebaubare Grundfläche von 0,4 festgesetzt.

Das Nettobauland, das mit einer GRZ von 0,4 belegt worden ist, ist ca. 4.426 m<sup>2</sup> groß, tatsächlich bebaubar wären gemäß zeichnerischer Festsetzung 361 m<sup>2</sup>; daraus resultiert eine GRZ in einer Größe von nur 0,08. Bei Hinzunahme der bebauten Fläche von ca. 284 m<sup>2</sup> für die geplanten Wohngebäude (144 m<sup>2</sup> Wohnhaus neu und ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnhaus in 1. Baureihe gem. Bauvorbescheid

Az. 1293-10 und Baugenehmigung Az 824-11) liegt die tatsächliche GRZ bei 0,15 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und bei 0,22 bezogen auf die ca. 657 m<sup>2</sup> große Grundstück des Antragstellers.

Aufgrund dieser widersprüchlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Festsetzung GRZ und überbaubare Fläche) erscheint die Rechtsqualität des Bebauungsplanes vor dem möglichen Hintergrund einer gerichtlichen Überprüfung mehr als zweifelhaft und so ist es geboten, dem Befreiungsantrag des Antragstellers zu entsprechen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch nach Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller hat im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen in Bezug auf die Schallimmissionen von Bahn und Bundesstraße nachzuweisen.

Die nachbarlichen Belange werden nicht berührt, der Nachweis über die Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend § 8 LBauO ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Historie:

Bereits in 2007 wurde unter der Vorlagennummer BV/0142/2007 das gemeindliche Einvernehmen, damals für die Errichtung von zwei Zweifamilienwohnhäusern als Doppelhaushälften auf dem in Rede stehenden Grundstück, erteilt.

In 2010 wurde unter der Vorlagennummer BV/0619/2010 das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern auf dem damals noch nicht parzellierten Grundstück erteilt.

**Anlage/n:**

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Katasteramtlicher Lageplan
3. Grundriss EG
4. Lageplan mit Eintragung der Stellplätze
5. Ostansicht
6. Südansicht

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:** Liegen im Bebauungsplan zulässigen Rahmen