



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0790/2021		Datum: 06.12.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02164-21/Be	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 307 Baugebiet "Rosenquartier"			
Gremienweg:			
21.12.2021	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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 307 Baugebiet „Rosenquartier“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

1. Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,50 m, an der Westfassade des Hauses Nr. 11 um bis zu 2,25 m und der Westfassade des Hauses 13 um bis zu ca. 2,60 m
2. Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 1,50 m.

Vorhabenbezeichnung	Vorfrage bzgl. der Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage in Koblenz-Lützel hier. Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen und Terrassen						
Grundstück/Straße							
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	11						
Flurstück							
	4/1	5/1	35/50	35/51	35/54	35/56	35/58
	35/61						

Begründung:

Die in Rede stehende Bauvoranfrage bezieht sich auf die geplante Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Gewerbeflächen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 307 Baugebiet "Rosenquartier".

In der konkreten Projektierungsphase haben sich beim Antragsteller bezüglich der Errichtung komfortablerer Freibereich nunmehr die Notwendigkeit ergeben, über die Bebauungsplangrenzen hinausragende Balkon- und Terrassenanlagen vorzusehen. Da der Bebauungsplan noch mit der Verkäuferin der Fläche (Aurelis) abgestimmt und dann von uns erstellt wurde, konnten diese Bedarfe bei der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht abgesehen werden.

Bei den Wohngebäuden in den Teilbereichen MU 2, MU 2a und MU 3 sind im Erdgeschoss Terrassen, in den darüber liegenden Geschossen „Loggia-Balkone“ zur inneren Grünanlage vorgesehen. Die Planung sieht vor, dass die „Loggia-Balkone“ die Baugrenzen um bis zu 1,50 m, die Terrassen die Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten. Die vorgesehene Planung soll die Wohnqualität erhöhen und zu einer architektonisch ansprechenden Gestaltung der Fassaden beitragen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 307 "Rosenquartier". Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) –Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans–.

Aus den Unterlagen sind folgende Widersprüche zu den Festsetzungen ersichtlich:

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone in einer Tiefe von bis zu 1,50 m. An der Westfassade des Hauses Nr. 11 überschreiten die Balkone die Baugrenze um bis zu 2,25 m, an der Westfassade des Hauses 13 um bis zu ca. 2,60 m
- Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen in einer Tiefe von bis zu 3,00 m

Gemäß § 31 BauGB –Ausnahmen und Befreiungen– kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans 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 Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

In Bezug auf die geplanten Balkone ist festzustellen, dass aufgrund ihrer Anzahl und der geplanten Breite von bis zu 9,80 m die Balkone deutlich in Erscheinung treten – von einer Überschreitung im geringfügigen Ausmaß ist hier insofern nicht auszugehen. Ferner ragen die Balkone in die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hinein (Flächen in der Bebauungsplanzeichnung mit "A2" gekennzeichnet). Gemäß Textfestsetzungen sind die in Rede stehenden Flächen als offene Grünflächen so zu gestalten, dass eine gestalterische Vernetzung mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche erfolgt.

Bei der Bewertung, ob eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone städtebaulich vertretbar ist, gilt es zu berücksichtigen, dass Balkone – insbesondere auch größere Balkone – die Wohnqualität deutlich erhöhen und den heutigen Anforderungen an moderne Wohnstandards entsprechen. Die Lage des Plangebiets in einem innenstadtnahen Bereich mit einer höheren baulichen Dichte ist ebenfalls in die Beurteilung einzustellen. Auswirkungen auf das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sind durch die Überschreitung der Baugrenzen nicht zu erwarten. Die geplante Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist daher städtebaulich zu vertreten. Die Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der Häuser Nr. 11 und Nr. 13 in größerer Tiefe (2,25 m bzw. 2,60 m; s.o.), ist ebenfalls aus den gleichen, vorgenannten Gründen vertretbar. Die größere Tiefe der Überschreitung resultiert aus der Verschiebung der Hauptbaukörper – hierfür liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor (AZ: 2807-20).

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen in einer Tiefe von bis zu 3,00 m ist städtebaulich nicht vertretbar. Gemäß Ausführungen in der Begründung (vgl. Kapitel 6.14.4, S. 85) sollen die Festsetzungen auf den mit "A2" gekennzeichneten Flächen eine "gestalterische Verzahnung" mit der öffentlichen Grünachse gewährleisten. Würden die Terrassen in der beabsichtigten Tiefe von 3,00 m die Baugrenzen überschreiten, zöge dies eine übermäßige Inanspruchnahme der mit "A2" gekennzeichneten Flächen nach sich. Insbesondere im Bereich der kammartigen Gebäudeteile grenzten die Terrassen direkt an die öffentliche Grünfläche an. Das Planungsziel der gestalterischen Verzahnung zwischen den privaten und den öffentlichen Grünbereichen würde unterlaufen. Befreiungsvoraussetzungen zur Überschreitung der Baufenster in einer Tiefe von bis zu 3,00 m liegen für die Terrassen

daher nicht vor. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen – analog zu den Balkonen – daher lediglich in einer Tiefe von bis zu 1,50 m vertretbar.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiungen nicht berührt und die Abweichungen sind auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Bebauungsplan Nr. 307
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307
- Übersichtsplan und Grundrisspläne zur Befreiung bzgl. der Balkone
- Visualisierung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Erteilung der v.g. Befreiungen werden keine signifikant negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.