



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0097/2017		Datum:	01.03.2017
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	00033-17/Mü	
Gremienweg:				
14.03.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 257a "Industriegebiet an der A 61" für ein Bauvorhaben in Rübenach in der Zaunheimer Straße			

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 257 a zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

- Grundstücksgröße,
- grundstücksgestaltende Grünflächen.

Antragseingang	05.01.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Änderung der Grundstücksgröße und Grünflächenanteile						
Grundstück/Straße	Zaunheimer Straße 5						
Gemarkung	Rübenach						
Flur	5						
Flurstück	750/84	750/85					

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 257 a „Industriegebiet an der A 61“. Durch einen Teilverkauf der Grundstücksfläche der Parzelle 750/85 an den Eigentümer „Zaunheimer Straße 5 A“ ändert sich die Grundstücksgröße und infolgedessen die Grundstücksgrenzen und die grundstücksgestaltenden Grünflächen.

Die Änderung des Grundstücks zieht eine Reduktion der Grundstücksgröße von ca. 4.000 m² auf ca. 2.400 m² nach sich. Gemäß den Textfestsetzungen des v. g. Bebauungsplans unter Pkt.

1.5 darf die Größe der Baugrundstücke das Mindestmaß von 1,5 ha (15.000 m²) nicht unterschreiten. Ferner bewirkt die Reduktion des Grundstücks, dass die Festsetzungen hinsichtlich der grundstücksgestaltenden Grünflächen nicht mehr eingehalten werden – hier gemäß Pkt. G 4.1 „ein mindestens 10 m breiter Gehölz- und Baumstreifen zur Grundstücksgrenze als Sicht- und Immissionsschutzgrün...“.

Die Abweichung von der Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Bereits die derzeitige Grundstücksgröße entspricht nicht dem Mindestmaß von 1,5 ha. Ferner wurde bereits im Rahmen der Bebauungsplanänderung Nr. 2 eine Regelung dahingehend aufgenommen, dass ausnahmsweise eine Unterschreitung der Mindestgröße von Baugrundstücken zulässig ist, wenn bei der endgültigen Zuteilung der Grundstücke innerhalb des Baublocks kleinere Restflächen verbleiben. Auch ist mit der beabsichtigten Übertragung der Grundstücksfläche an den benachbarten Gewerbebetrieb (Zaunheimer Straße 5 A) zur Erweiterung der dortigen Betriebsfläche eine entsprechende Nutzung des in Rede stehenden Grundstücks weiterhin sichergestellt. Der max. zulässige GRZ-Wert wird dennoch eingehalten. Die Abweichung von der Festsetzung zur Herrichtung eines Gehölzstreifens ist ebenfalls aus städtebaulichen Gründen vertretbar – ein neuer, 10 m breiter Gehölzstreifen entlang einer Grundstücksgrenze kann aufgrund der verbleibenden Größe des in Rede stehenden Grundstücks und der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr realisiert werden. Im Übrigen ist die gemäß den Textfestsetzungen erforderliche Begründung der Baugrundstücke in Höhe von 20 % erfüllt: Tatsächlich beträgt der Grünflächenanteil auf dem neuen Grundstückszuschnitt 25 %.

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

Anlagen:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Freiflächengestaltungsplan