



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0146/2017		Datum:	29.03.2017			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	00233-17/Jü				
Gremienweg:							
25.04.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen		
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134 "Gewerbegebiet zwischen der Mayer-Alberti-Straße und dem Wallersheimer Weg"						

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet zwischen der Mayer-Alberti-Straße und dem Wallersheimer Weg“ zu (§ 31 Abs. 2):

- Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) um 0,3 auf eine GFZ von 2,3;
- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 0,2 auf eine GRZ von 1,0.

Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau eines Büro- und Geschäftshauses						
Grundstück/Straße	Koblenz, Wallersheimer Weg 31						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	14						
Flurstück	85/3						

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Neubau eines Büro- und Geschäftshauses im Wallersheimer Weg 31. Geplant ist ein 4-geschossiges Gebäude mit gestaffelter Bauweise im Bereich der Straße. Im Erdgeschoss soll ein Ladenlokal entstehen, ansonsten sind Büroflächen vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 134 „Gewerbegebiet zwischen der Mayer-Alberti-Straße und Wallersheimer Weg“. Da es sich bei dem v.g. Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt – keine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche – beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) –Zulässigkeit von Vorhaben im

Geltungsbereich eines Bebauungsplans– und im Übrigen nach § 34 BauGB –Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile–.

Aus den Antragsunterlagen wird folgender Widerspruch zu Festsetzungen des Bebauungsplans ersichtlich:

- Überschreitung der festgesetzten Geschossflächen (GFZ) um 0,3 auf eine GFZ von 2,3
- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenflächenzahl (GRZ) um bis zu 0,2 auf eine GRZ von 1,0

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.

Die Überschreitung der festgesetzten GFZ ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die GFZ in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Da bei dem beantragten Vorhaben auch das Dachgeschoss unter die Vollgeschossregelung gemäß Landesbauordnung RLP fällt, ist dementsprechend die Fläche dieses Geschosses bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen. Ein voluminöser bzw. massiver Baukörper resultiert aus der Überschreitung der GFZ nicht, die geplante Ausführung des Gebäudes mit Staffelgeschossen ab dem 1. OG wirkt diesem optischen Eindruck entgegen. Ferner trägt die Staffelung der Geschosse ab dem 1. OG dazu bei, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu werten ist. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist ebenfalls aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Bereits im Bestand sind das in Rede stehende Grundstück sowie auch weitere, in der unmittelbaren Umgebung liegende Grundstücke vollständig versiegelt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um ein Gewerbegrundstück handelt und aufgrund der geringeren Größe eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unter Einhaltung der GRZ von 0,8 nur schwer möglich wäre. Im Übrigen fügt sich das Vorhaben entsprechend den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, damit liegen die Befreiungsvoraussetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB vor.

Anlagen:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 134
- Katasteramtlicher Lageplan
- Visualisierung
- Schnitt