



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0268/2017		<b>Datum:</b>	23.05.2017
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	00328-17/Jü	
<b>Gremienweg:</b>				
06.06.2017	<b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>	<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"/>
<b>Betreff:</b>	<b>1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 "Industriegebiet Wallersheim - Kesselheim, IV. BA"</b> <b>2. Ausnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung</b>			

### Beschlussentwurf:

1. Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 „Industriegebiet Wallersheim – Kesselheim, IV. BA“ zu (§ 31 Abs. 2 BauGB):

- Errichtung eines Einfamilienhauses als Nutzung als Betriebswohnung im als „Flächen für Bahnerweiterung“ ausgewiesenen Bereich.

2. Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Ausnahme im Sinne des 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu (analog § 31 Abs. 1 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können in ausgewiesenen Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Vorabfrage bzgl. Errichtung eines Einfamilienhauses als Nutzung als Betriebswohnung						
<b>Grundstück/Straße</b>	Schönbornluster Straße 11						
<b>Gemarkung</b>	Neuendorf						
<b>Flur</b>	15						
<b>Flurstück</b>	87/3						

### Begründung:

Gegenstand der Bauvorabfrage ist die Errichtung eines Einfamilienhauses als Nutzung als Betriebswohnung in der Schönbornluster Straße 11 in Koblenz.

Das in Rede Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78: „Industriegebiet Wallersheim – Kesselheim, IV. BA“. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Vorhalteflächen für die Bahn festgesetzt.

Die Vorhalteflächen für die Bahn werden nicht mehr in Anspruch genommen. Diverse Grundstücke in diesem Bereich sind bereits mit Gewerbeansiedlungen bebaut (auch das Baugrundstück selbst).

Gem. der anliegenden Stellungnahme der DB Immobilien vom 16.03.2017 bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens.

Da keine sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan für den in Rede stehenden Bereich enthalten sind, erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht gemäß § 34 (2) BauGB einem Gewerbegebiet.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Vorbilder sind in der Umgebung vorhanden.

Bei dem angefragten Vorhaben handelt es sich um eine Betriebswohnung für einen Gewerbebetrieb der KFZ-Aufbereitung. Diese soll vom Betriebsinhaber bewohnt werden. Bei einem Gewerbebetrieb der KFZ-Aufbereitung ist der Flächenbedarf innerhalb von Gebäuden gering (hier rund 50 m<sup>2</sup> für KFZ-Aufbereitung und Büro). Dem gegenüber ist der Flächenbedarf an gewerblich genutzten Ausstellungsflächen hoch (hier rund 600 m<sup>2</sup>). In der Addition steht eine gewerblich genutzte Fläche von rund 650 m<sup>2</sup> einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> gegenüber. Eine Unterordnung einer Betriebswohnung gegenüber dem Gewerbebetrieb liegt somit vor. Das Vorhaben kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

#### **Anlagen:**

- Katasteramtlicher Lageplan
- Ausschnitt Bebauungsplan Nr.78
- Stellungnahme der DB Immobilien vom 16.03.2017