



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0585/2017</b>		Datum: 15.09.2017	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1770-16/ Fel	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127 (neu) "Wohngebiet Oberwerth"</b>			
Gremienweg:			
26.09.2017	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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB)

1. Überschreitung der festgesetzten Größe von Nebenanlagen
2. Überschreitung GRZ
3. Fällung von 3 festgesetzten Bäumen

<i>Antragseingang</i>	13.02.2017
<i>Bauvorbescheid erteilt</i>	Nein
<i>Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert</i>	Nein
<i>Vorhabensbezeichnung</i>	Errichtung Lagerräume
<i>Grundstück/Straße</i>	Koblenz, Lortzingstraße 1a/ 3
<i>Gemarkung</i>	Koblenz (56075)
<i>Flur</i>	12
<i>Flurstück</i>	2/215

### Begründung:

Der Antragsteller benötigt in Ausweitung der sportlichen und sozialen Basisarbeit weitere Lagerkapazitäten auf dem Geschäftsstellengrundstück Lortzingstraße 3 weitere und gestalterisch zufriedenstellende Lagermöglichkeiten, welche nur unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127 zugelassen werden können. Sofern die neuen baulichen Anlagen zugelassen werden,

würden die bestehenden und nur befristet genehmigten (ausgemusterten) Überseecontainer beseitigt.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Lagergebäudes in den Abmessungen von 13,50 m in der Breite, in einer Tiefe von 6,10 m sowie einer Höhe von ca. 2,30 m. Mit einem Raumvolumen von ca. 190 m<sup>3</sup> wird die durch den Bebauungsplan festgesetzte Größe von Nebenanlagen von 20 m<sup>3</sup> überschritten.

Nach Berechnungen des Architekten liegt die Grundflächenzahl (GRZ) inkl. der Zufahrten und Zugänge für das Grundstück Lortzingstraße 3 derzeit schon bei einem Wert von 0,51. Für das Grundstück setzt der Bebauungsplan eine GRZ von lediglich 0,3 bzw. 0,45 inklusive Nebenanlagen und Zufahrten fest. Mit Zulassung des neuen Lagergebäudes mit einer bebauten Fläche von 82,35 m<sup>2</sup> sowie von 3 weiteren KFZ-Stellplätzen mit einer Fläche von 49 m<sup>2</sup> liegt der GRZ-Wert dann bei 0,63. Die befestigten Flächen auf der Nachbarparzelle (Lortzingstraße 1a) ändern sich gegenüber dem Bestand nicht.

Durch das Vorhaben werden drei durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Bäume tangiert. Ein beauftragter Baumgutachter kommt dabei zu dem Schluss, dass aufgrund der Altersphase und des Gesundheitszustandes die Bäume (2 Goldregen und eine Scheinzypresse) nur noch bedingt Ihre Funktion am Standort erfüllen können. Der Antragsteller beabsichtigt gem. Bebauungsplanfestsetzung den Entfall der Bäume durch die Anpflanzung von 3 neuen Bäumen entsprechend zu kompensieren.

Die neuen drei geplanten Stellplätze liegen außerhalb der dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

Die Verwaltung geht nach eingehender Bewertung des vorliegenden Einzelfall davon aus, dass eine derartige Befreiung, würde sie in der Sitzungen beschlossen, trotz des Abweichungsumfangs aber in Kenntnis der sozialen Bedeutung einerseits und der besonderen grundstücksbezogenen Situation andererseits nicht als Präzedenzfall für andere Liegenschaften im Bebauungsplangebiet herangezogen werden kann.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

#### **Anlage/n:**

1. Katasteramtlicher Lageplan
2. Bebauungsplanausschnitt
3. Grundriss und Schnittzeichnung

#### **Historie:**