KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0577/2017**		Datum: 14.09.2017
Baudezernent		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01830-17/Mü
Betreff: **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 243 "Verlängerte Planstraße" für ein Bauvorhaben in Güls "Am Zehnthof"**		
Gremienweg:		
26.09.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Herstellung von Stellplätzen für eine außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegenden gewerblichen Nutzung (Winzerbetrieb) in einem beplanten Bereich

Antragseingang	05.07.2017
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Errichtung von 8 Stellplätzen
Grundstück/Straße	Am Zehnthof
Gemarkung	Güls
Flur	2
Flurstück	6/19

Begründung:

Das in Rede stehende Vorhaben bezüglich der Errichtung von 8 Stellplätzen unterliegt den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 243, demgemäß und unter Berücksichtigung der Regularien des § 12 BauNVO sind Stellplätze insoweit zulässig als sie den Bedürfnissen des Planungsgebietes und des darüber hinausgehenden tatsächlichen allgemeinen Wohngebiets (WA) gerecht werden. Es ist festzustellen, dass die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans direkt neben dem Betriebsgrundstück des Weinbaubetriebes liegt, für den die Stellplätze vorgehal-

ten werden sollen. In der Örtlichkeit stellt man unter dem Gesichtspunkt der typisierenden Betrachtungsweise keinen signifikanten Unterschied in der Art der Nutzung zwischen dem planerisch definierten allgemeinen Wohngebiet und den sich weiter westlich anschließenden Grundstücken der Ortslage fest. Städtebaulich tritt dieser Bereich in seiner Gesamtheit als einheitlich wahrnehmbares Quartier in Erscheinung. Diese Einschätzung entspricht insoweit höchstrichterlicher Rechtsprechung, die besagt, dass das ggf. maßgebliche Baugebiet nicht an den Grenzen des beplanten Bereiches enden muss, bzw. der Beurteilungsrahmen aus einer Mehrzahl eigenständiger Bebauungsplanbereiche gebildet werden kann (vgl. Urteil vom 16.09.1993 – 4 C 28.91). Maßgeblicher städtebaulicher Beurteilungsrahmen können einerseits mehrere aneinandergrenzende Bebauungsplangebiete aber auch ein Mix aus beplanten und unbeplanten Bereichen sein. Das Bundesverwaltungsgericht begründet dies mit der bauordnungsrechtlichen Erwägung, dass auch jenseits einer Plangebietsgrenze notwendige Stellplätze realisiert werden können. Dabei wird eine Distanz zwischen dem stellplatzerforderndem Grundstück und dem tatsächlichen Nachweisstandort in Anlehnung an übliche Ablösedistanzen in einer Größenordnung von 300 m als zulässig bezeichnet.

Im Zuge der letztmaligen baulichen und funktionalen Erweiterung des Winzerbetriebs wurde die dafür notwendige planungsrechtliche Einschätzung auf ein Mischgebiet aufgebaut; maßgeblicher Grund war wohl die Annahme, dass das Flaschenlager bzw. die mit der Abfüllung verbundenen Klapper- und Klirrgeräusche in einem WA nicht zulässig seien. Diese Einschätzung wird nach verständiger Würdigung der Rahmenbedingungen dieses Einzelfalls nicht weiter aufrechterhalten. Gemäß BauNVO-Kommentar König, Röser, Stock können in einem WA Lagerhäuser und Lagerplätze in Form gewerblicher Einrichtungen zugelassen werden, wenn sich diese unauffällig einpassen. Es bleibt festzuhalten, dass die damalige Erweiterung kein selbstständiges Flaschenlager, sondern vielmehr einen mitgezogenen und betriebsnotwendigen Teil eines Winzerbetriebes darstellt und der Umfang dieser Nutzungsbausteine in keinem unüberbrückbaren Widerspruch zur prägenden Gebietskulisse und den damit in Verbindung zu bringenden Ruheanforderungen des Nachbarbereichs steht.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss