



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0739/2017		Datum: 07.11.2017		
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02572-17/Mü		
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 "Ortsteil Lay" für ein Bauvorhaben in Lay in der Landstraße				
Gremienweg:				
01.12.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

1. Überschreitung der zulässigen GRZ
2. Abweichung von der festgesetzten Vollgeschossigkeit
3. Überschreitung der zulässigen GFZ

Antragseingang	22.09.2017						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabensbezeichnung	Vorabfrage bzgl. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit überdachten Stellplätzen						
Grundstück/Straße	Landstraße 5						
Gemarkung	Lay						
Flur	4						
Flurstück	285/5						

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252 „Ortsteil Lay“. Für das Vorhabengrundstück ist ein Mischgebiet, maximal zwei zulässige Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt..

Da der Bebauungsplan im betroffenen Bereich gemäß § 30 Absatz 3 BauGB nicht die Voraussetzungen des § 30 Absatz 1 BauGB erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit des Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -.

Das vorgesehene Wohngebäude ist entsprechend der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung zulässig.

Darüber hinaus ist das Vorhabengrundstück gemäß nachrichtlicher Übernahme in der Planurkunde überwiegend im Überschwemmungsschutzgebiet gelegen.

Gem. den vorgelegten Unterlagen weicht das Vorhaben von drei Festsetzungen ab:

1. Die vorgesehene GRZ von 0,4 wird mit 0,44 um 0,04 überschritten,
2. die vorgesehene Anzahl von Vollgeschossen überschreitet die zulässige Vollgeschosszahl um ein Geschoss,
3. demzufolge wird auch die vorgesehene Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 mit ca. 1,12 um 0,32 überschritten.

Zu 1.: Das Überschreitungsmaß von 0,04 auf einem vorausgehend bebauten Grundstück steht den Grundzügen der Planung nicht entgegen, ist städtebaulich vertretbar und ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Zu 2 und 3.:

Über eine weitergehende Planintention der Festsetzung zur maximalen Zwei-Geschossigkeit im Bereich der (damalig vorhandenen) Bestandsortslage ist den Planunterlagen nichts zu entnehmen. Auch sind keine zusätzlich getroffenen z. B. Höhenfestsetzungen für einzelne Quartiere oder Straßenabschnitte im Bereich der Bestandsortslage getroffen, welche einzeln für sich oder summierend mit der Geschosszahlfestsetzung die Betroffenheit eines spezifischen Planungskonzeptes zum Maß der baulichen Nutzung (hier: Höhenentwicklung, Geschossigkeit) erkennen lässt. Eine Berührung der Grundzüge der Planung wird demnach nicht erkannt.

Mit Blick auf die in der Nachbarschaft des Vorhabens befindlichen aufgehenden Fassaden (z. B. Maistraße 2, Kaufungerstraße 3), welche vom öffentlichen Raum her mit drei Geschossen wahrgenommen werden, wird die Abweichung als städtebaulich vertretbar erachtet. Auch lässt die vorgesehene Geschossigkeit im Zusammenhang mit deren Höhe kein städtebauliches Ausreißen aus der Umgebungsbebauung erkennen – das Vorhaben bleibt hinter der Höhe der baulichen Umgebungsanlagen zurück (s. Ansichten).

Außer der nachrichtlichen Darstellung des Überschwemmungsbereichs der Mosel in der Planurkunde, wurden keine textlichen Festsetzungen für die hiervon getroffenen Baugrundstücke oder aber sonstige textliche Ausführungen/Erläuterungen hierzu gemacht. Die Bestandsbauten innerhalb dieses Bereichs liegen entweder weiter Hang aufwärts (somit etwas höher) auf deren Grundstücken, weisen einen Geländeversprung zur Landstraße oder auf dem Baugrundstück selbst auf (liegen demnach etwas höher), haben teilweise ein frei stehendes Kellergeschoß mit entsprechend höher gelegenem EG-Fußboden auf oder haben eine flutbares EG, welches überwiegend untergeordnete Nutzungen aufnimmt (Garage, Abstellraum etc.) und fangen den benötigten Wohn-/Aufenthaltsbedarf über einen entsprechenden Ausbau des Dachgeschosses auf. Die für jedwedes Neubauvorhaben in diesem Bereich vorliegende Forderung der Oberen Wasserbehörde hinsichtlich des vorzuhaltenden Retentionsraums und der FFH von 70,41 m ü. NN. nimmt die Planung auf. Der unterhalb der vorgegebenen Normal-Null-Höhen ist zur Unterbringung notwendiger Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgesehen. Etwaige Anschüttungen/ Auffüllungen gegenüber dem Bestandsniveau sind in Überschwemmungsbereichen i. d. R. nicht genehmigungsfähig (durch die Obere Wasserbehörde). Unter Berücksichtigung der konkreten Grundstückssituation (Lage im Überschwemmungsbereich und anbindend an die Landstraße - Bundesstraße 49 -, Bestandstopographie des Baugrundstücks, dessen Zuschnitt und Flächengröße) entspricht die vorgelegte Interpretation zur baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks dem Maß, welches sich gleichberechtigt im selbigen Festsetzungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt hat bzw. entwickeln kann.

Die Abweichung um ein Vollgeschoss wird unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen als vereinbar beurteilt. Hieraus ergibt sich zwangsläufig auch eine Überschreitung der Geschossfläche (GFZ), da hierfür die Grundrissflächen (Außenabmessungen) aller Vollgeschosse die Grundlage für den Nachweis der Vollgeschossigkeit bilden.

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

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Ansichten, Schnitte