



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0739/2017/2		Datum: 26.02.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02572-17/StvAL	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 "Ortsteil Lay" für ein Bauvorhaben in Lay in der Landstraße			
Gremienweg:			
27.02.2018	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
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

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. Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse
2. Überschreitung der zulässigen GFZ

Antragseingang	26.02.2018
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Grundstück/Straße	Landstraße 5
Gemarkung	Lay
Flur	4
Flurstück	285/5

Begründung:

Eine Entscheidung über das v. g. Vorhaben wurde in der Gremiensitzung vom 01.12.2017 wegen Beratungsbedarf vertagt, im Rahmen der Erörterung der Sitzung des ABL am 19.12.2017 wurde festgelegt, dass der Entwurf primär in gestalterischer Hinsicht überarbeitet werden solle. Das Ergebnis dieses Prozesses liegt nunmehr vor; der Ortsbeirat hat dem überarbeiteten Konzept in der Zwischenzeit zugestimmt. Aufgrund der Überarbeitung fällt nun die Grundflächenzahl im Vergleich zum Vorläuferkonzept kleiner aus und ist nicht mehr befreiungsbedürftig.

Der Antragsteller plant auf dem in Rede stehenden Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und 9 oberirdischen Stellplätzen. 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; überbaubare Grundstücksflächen weist der Bebauungsplan nicht auf, daher richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens insoweit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

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

Das vorgesehene Wohngebäude ist entsprechend der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung wie auch im Hinblick auf die Grundfläche und die Höhenentwicklung des Baukörpers mit 13,30 m zulässig, da diese Details nicht im Widerspruch zu den Anforderungen des § 34 BauGB stehen.

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

1. die vorgesehene Anzahl von Vollgeschossen überschreitet die zulässige Vollgeschosshöhe um zwei Geschosse,
2. demzufolge wird auch die vorgesehene Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 mit ca. 1,53 deutlich überschritten. (Hinweis: Der Berechnungsansatz des planenden Architekten geht von einer nicht zutreffenden Berechnungsthese aus. Er unterstellt, nur die Geschossfläche für die Zahl der Vollgeschosse betrachten zu müssen. Gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Baunutzungsverordnung sind jedoch insbesondere die Aufenthaltsräume und Treppenräume in solchen Geschossen zu berücksichtigen, die keine Vollgeschosse sind, mit in Ansatz zu bringen).

Erläuterungen zu 1 und 2:

Über eine weitergehende Planintention der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen 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 Geschosshöhenfestsetzung die Betroffenheit eines spezifischen Planungskonzeptes zum Maß der baulichen Nutzung (hier: Höhenentwicklung, maximale Zahl der Geschosse) 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 Zahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit deren Höhe kein städtebauliches Ausreißen aus der Umgebungsbebauung erkennen – das Vorhaben fügt sich in den maßgeblichen Umgebungsrahmen der prägenden Nachbarschaftsbebauung ein.(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. wegen entgegenstehender wasserrechtlicher Belange nicht genehmigungsfähig. 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 zwei Vollgeschosse wird unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen als vereinbar beurteilt. Die vorliegenden Unterlagen weisen keine nachvollziehbare Vollgeschossberechnung auf, nach Interpretation der Unterlagen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde ist davon auszugehen, dass es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung handelt. Selbst wenn sich im Rahmen einer eines detaillierten Nachweises herausstellen sollte, dass das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zu werten wäre, ändert aber auch eine solche Erkenntnis nichts an der Notwendigkeit, die oben genannten Flächenanteile gemäß Baunutzungsverordnung in Ansatz zu bringen.

Hieraus ergibt sich zwangsläufig auch eine Überschreitung der Geschossfläche (GFZ), da hierfür die Grundrissflächen (Außenabmessungen) aller Vollgeschosse sowie der Flächenanteile in den Nichtvollgeschossen die Grundlage 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; diese Anforderungen sind vorliegend erfüllt. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Hinweis: Grundlage für die aktuelle Beschlussvorlage sind bislang nur bauplanungsrechtliche Überprüfungen, weitergehende Aussagen über die Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt werden in den nächsten Wochen mit den zuständigen Fachbehörden erörtert.

Anlage/n:

- Katasterplan (ohne geplanter Vorhabensdarstellung)
- Bebauungsplan
- Lageplan
- Freiflächenplan
- Ansicht Moselfront
- Fotomontage
- Protokoll Ortsbeirat Lay vom 15.02.2018