



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0695/2018		Datum: 09.08.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1960-18/Fel	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58 "Verwaltungszentrum II, Änderung Nr. 9 -Bürogebäude"			
Gremienweg:			
21.08.2018	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 abgesetzt geändert
	öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 zu (§§ 31 Abs. 2, 36 BauGB):

1. Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse
2. Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe
3. Überschreitung der Baugrenze
4. Errichtung von Nebenanlagen innerhalb von festgesetzten Pflanzflächen

<i>Antragseingang</i>	09.08.2018
<i>Bauvorbescheid erteilt</i>	Nein
<i>Weltkulturerbe „Mittel-rheintal“ tangiert</i>	Nein
<i>Vorhabensbezeichnung</i>	Bauvoranfrage zum Neubau eines Bürogebäude
<i>Grundstück/Straße</i>	Koblenz, Ferdinand-Sauerbruch-Straße
<i>Gemarkung</i>	Koblenz (56073)
<i>Flur</i>	
<i>Flurstück</i>	

Begründung:

Die Satzungsfassung der o.a. Bebauungsplanänderung erfolgte im Jahre 2012. Der Antragsteller erstellte im Rahmen der Maßgaben des o.a. rechtskräftigen Bebauungsplans daraufhin einen Bauantrag für ein Bürogebäude, der positiv beschieden wurde. Eine wirtschaftliche Vermarktung des geplanten Bürogebäudes – als Grundlage zu dessen Realisierung – konnte leider bisher aber nicht sichergestellt werden.

Aktuell nimmt der Antragsteller sehr erfolgreich an einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb für die Anmietung einer Liegenschaft für das Jobcenter Koblenz teil. In diesem mehr-

stufigen Bieterverfahren sind die Planungen und Verhandlungen inzwischen sehr weit fortgeschritten, so dass ein Auftragsverfahren durch die Bundesagentur für Arbeit eingeleitet wurde. Grundbedingungen für einen positiven Ausgang des Verfahrens und der hiermit verbundenen Standortverlagerung des Jobcenters Koblenz in das Verwaltungszentrum II ist aber die Erfüllung des ausgeschriebenen qualitativen und quantitativen Raum- und Nutzungsprogramms. Die seitens des Jobcenters Koblenz benötigten Büronutzflächen können im Bereich des Bebauungsplans Nr. 58 aufgrund der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht vollständig erfüllt werden. Nur auf Basis einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58 wären ein positiver Abschluss des Auftragsverfahrens und eine Standortverlagerung des Jobcenters Koblenz an den präferierten Standort möglich.

Durch ein zusätzliches Geschoss (5. OG) sollen daher die für das Jobcenter Koblenz erforderlichen Büronutzflächen ermöglicht werden. Viele Kunden des Jobcenters sind weiterhin auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln angewiesen. Der vorliegende Standort ist in dieser Hinsicht ideal, da sich in unmittelbarer Nähe an der Schlachthofstraße Bus-Haltestellen der Linien 3, 301 und 355 befinden und somit eine sehr gute ÖPNV-Anbindung vorliegt. Um eine direkte, fußläufige und "umwegefreie" Verbindung zwischen den Haltestellen der Schlachthofstraße und dem Jobcenter zu ermöglichen, ist die Anlage eines Fußweges innerhalb von örtlich festgesetzten Pflanzflächen vorgesehen, der auch als neue Fußwegeverbindung zwischen der Schlachthofstraße und der Ferdinand-Sauerbruch-Straße dienen würde. Gemäß C. 2.1 der textlichen Festsetzungen sind Zuwegungen für Radfahrer und Fußgänger von der örtlich festgesetzten Begrünungsverpflichtung aber ausgenommen und somit aktuell schon zulässig.

Aufgrund der beschränkten Grundstücksgröße ist aber nur durch eine Befreiung von den örtlich festgesetzten Pflanzflächen die Anlage einer Zufahrt für das Zentrallager, eines Müllcontainerstandplatzes, von überdachten Fahrradabstellplätzen sowie eines Raucherpavillons möglich.

Erforderliche Abweichungen

Folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, s. Anlage Lageplan, sind für die Realisierung eines Bürogebäudes für den Nutzer Jobcenter Koblenz erforderlich:

- Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (V) um ein Vollgeschoss (neu VI)
- Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um 4,5 m (von 20 m auf 24,5 m)
- Kleinteilige Überschreitung der südwestlichen Baugrenze um ca. 2,5 m auf eine Länge von ca. 4 m, insg. ca. 10 m²
- Errichtung von Nebenanlagen innerhalb von örtlich festgesetzten Pflanzflächen

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragten Abweichungen nicht berührt.

"Das Bundesverwaltungsgericht hat mit mehreren Entscheidungen (BVerwG, Urt. v. 05. 03. 1999 – 4 B 5.99, NVwZ 1999, 1110); v. 19. 05. 2004 – 4 B 35.04, BRS 67 Nr. 83 (2004) und v. 24. 09. 2009 – 4 B 29.09, BRS 74 Nr. 60 (2009)) den Begriff der Grundzüge der Planung im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB näher beleuchtet. Es geht davon aus, dass es sich hierbei um das von dem Plangeber erstellte Grundkonzept handelt. Dies stellt die planerische Abwägung im Sinne einer Saldierung nachbarlicher und öffentlicher Interessen dar und damit den planerischen Interessenausgleich, wie er im Bebauungsplan gefunden wird. Bei der Frage, was die Grundzüge der Planung im Einzelfall sind, muss die jeweilige Planungssituation individuell bewertet werden. Der Begriff der Grundzüge der Planung lässt dabei keine allgemeingültige Definition und klare Umgrenzung zu. Vielmehr muss unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans, seiner Begründung und planerischen Grundkonzeption der „rote Faden“ herausgearbeitet werden, anhand dessen eine Beurteilung der konkreten Maßnahme erfolgen kann." ¹

Das vom Plangeber verfolgte Grundkonzept bestand in der Änderung eines kleinen Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 58 – hier einer Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" – zugunsten eines Sondergebietes – Büro- und Verwaltungsgebäude – entsprechend der Art der baulichen Nutzung im unveränderten Bebauungsplan Nr. 58 "Verwaltungszentrum II". Die angestrebten Befreiungen besitzen weiterhin keine derartige Bedeutung, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung von dem Bebauungsplan liegt weiterhin noch im Bereich dessen, was der Planer bzw. Plangeber wollte oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung, einschließlich des nun aufgetretenen Grundes für die Erteilung einer Befreiung, gekannt hätte.

Gemäß aktueller Rechtsprechung liegt auch keine Berührung der Grundzüge der Planung vor, wenn unter Beibehaltung der Grundkonzeption nur Einzelheiten der Planung (wie hier vorliegend) geändert werden.

In der hier zu bewertenden Planungskonzeption des Bebauungsplans wurden zwar die Bauhöhe auf max. 20 m und die Anzahl der Vollgeschosse auf V begrenzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung (von dem nun abgewichen werden soll) wurde aber nicht zwingend aus einer explizit verfolgten städtebaulichen Ordnung abgeleitet, sondern basierte auf dem damals konkret verfolgten Investorenvorhaben (vgl. u.a. letzter Absatz S. 5 der Begründung und Visualisierung des Vorhabens auf S. 10 der Begründung). In der städtebaulichen Analyse des Planumfelds wurde ebenfalls bereits auf die im Plangebietsumfeld erheblich differenzierenden Gebäudehöhen und die das Gesamtgebiet städtebaulich erheblich prägende Hochhausbebauung hingewiesen, vgl. 5.1 Städtebauliche Analyse auf S. 8 der Begründung. Diese Bestandsgebäudehöhen wurden hier zwar beschrieben, aber nicht im Sinne eines städtebaulichen Missstandes bewertet bzw. als planungsbestimmende Grundlage der Planungskonzeption herausgearbeitet.

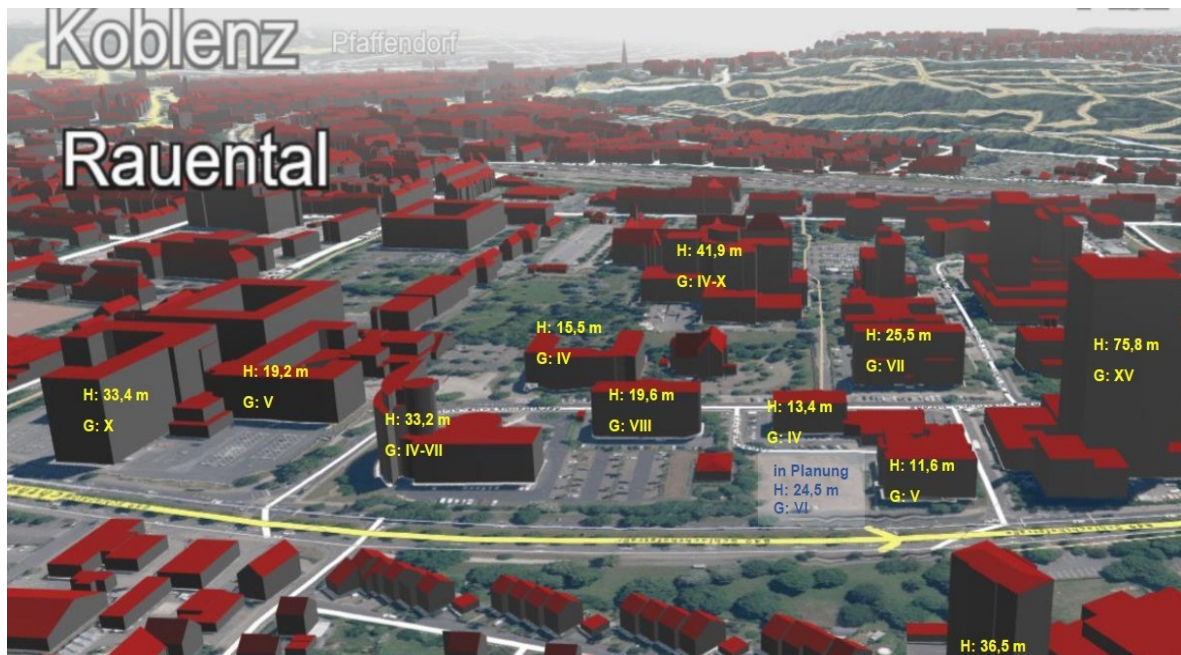
Bei Kenntnis des nun bekannten Ansiedlungsvorhabens des Jobcenters Koblenz an diesem Standort hätte der Planer bzw. Plangeber u. E. daher gemäß vorliegendem Antrag auch eine Bauhöhe von 24,5 m, VI Vollgeschosse, eine geringfügige Lageveränderung der Baugrenze, die Anlage einer Zufahrt für das geplante Zentrallager, die Anlage von Müllcontainer-, von Fahrradabstellplätzen sowie eines Raucherpavillons innerhalb bzw. anstelle von Pflanzflächen planerisch befürwortet.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die beantragten Abweichungen führen nicht zu einer Überschreitung des ansonsten festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung. Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die nach § 17 BauNVO zu beachtende Geschossflächenzahl werden sicher eingehalten. Aufgrund des erheblichen ÖPNV-Nutzungsanteils von Besuchern des Jobcenters sind durch die Erhöhung der nutzbaren Fläche im Vergleich zu einem normalen Büro- und Geschäftshaus und dessen Kundenverkehre keine erheblichen Mehrverkehre zu erwarten, die öffentliche Verkehrsbelange nachteilig berühren könnten.

Auch die Erhöhung des geplanten Bürogebäudes um ein Vollgeschoss bzw. um 4,5 m auf neu 24,5 m ist angesichts der benachbarten Debeka-Hochhausbebauung und von anderen, großformatigen Bestandsgebäuden im Planumfeld städtebaulich – hier insbesondere hinsichtlich des Ortsbildes – durchaus vertretbar, vgl. folgende Visualisierung.

¹ <https://publicus.boorberg.de/grundzuege-der-planung/> Stand 02.08.2018



Daten- und Kartenbasis: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017

Durch die o.a. Abweichungen denkbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor bzw. werden vermieden, da durch den Antragsteller eine Dachbegrünung des Bürogebäudes und eine örtliche Versickerung der Dachflächenabwässer vorgesehen werden. Zur Minimierung der Umweltwirkungen sollen weiterhin die innerhalb der örtlich festgesetzten Pflanzflächen vorgesehenen Anlagen weitgehend mit einem versickerungsfähigen Belag hergestellt bzw. teilbegrünt in Form von Rasengittersteinen oder Rasenwaben (hier LKW-Zufahrt) angelegt werden.

Die Durchführung des Bebauungsplans würde u. E. zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Wie zuvor dargestellt wurde, konnte in der Vergangenheit eine wirtschaftliche Vermarktung und somit Realisierung des geplanten Bürogebäudes trotz erheblicher Aufwendungen des Investors für Planung, Bauantrag und Vermarktung nicht sichergestellt werden. Erst durch die hier beantragte Abweichung vom Bebauungsplan und die hiermit ermöglichte Erhöhung der vermietbaren Nutzflächen wäre in Verbindung mit der aktuell verfolgten und realistischen (langfristigen) Vermietungsoption an das Jobcenter Koblenz das Vorhaben wirtschaftlich umsetzbar. Ohne die beantragte Abweichung würde u.E. eine offenbar nicht beabsichtigte Härte vorliegen.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Die Belichtungsverhältnisse des westlichen Grundstücksnachbarn (TKK-Gebäude) werden nicht nachteilig verändert, da durch die westliche Lage des TKK-Gebäudes zum geplanten neuen Gebäude keine relevante Verschattung erfolgen kann. Dieses wurde durch eine Sonnenstudie (Nachweis der Beschattungseffekte in der Sommer- und Winterzeit) nachgewiesen.

Darüber hinaus ist der Antragsteller mit der zuständigen TKK-Geschäftszentrale in Hamburg in Kontakt. Diese wird über das aktuell geplante Vorhaben informiert. Weiterhin ist vorgesehen, im weiteren Planungsablauf für die erforderliche Änderungsbaugenehmigung die nachbarliche Zustimmung der TKK-Geschäftszentrale einzuholen.

Durch das geplante Bürogebäude wird gemäß Sonnenstudie in den Nachmittagsstunden eine Verschattung von Grundstücksflächen des östlichen Nachbarn (Lotto Rheinland-Pfalz GmbH) auftreten, hier wären aber nur bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume sowie Stellplätze betroffen. Eine relevante Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen liegt somit nicht vor.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung zudem städtebaulich vertretbar ist.

Anlage/n:

1. Katasteramtlicher Lageplan
2. Bebauungsplanausschnitt Nr. 58
3. Lageplan mit Eintragung der Überschreitung der Baugrenze
4. Grundriss EG mit Eintragung der Nebenanlagen
5. Schnitt