



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0460/2020		Datum: 17.06.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16, "Löhrstraße, Kleinschmittgäßchen, Viktoriastraße, Schloßstraße" gem. § 31 Abs.2 BauGB			
Gremienweg:			
30.06.2020	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		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16, „Löhrstraße, Kleinschmittgäßchen, Viktoriastraße, Schloßstraße" (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB) zu:

- Überbauung eines Teilbereiches der als Gemeinschaftshof festgesetzten Fläche
- Überschreitung Baugrenze

Antragseingang	01.10.2018
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Umbau und Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes
Grundstück/Straße	Koblenz, Viktoriastraße 8 - 12
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56068)
Flur	8
Flurstück	1176/11

Begründung:

Der Bauherr plant den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes. Die Erweiterung umfasst einen Backraum, eine Tiefkühlzelle, Toiletten und zusätzliche 70 qm Ladenfläche. Die Erweiterungsfläche liegt auf der festgesetzten Gemeinschaftshoffläche und überschreitet auch die an dieser Stelle festgesetzten Baugrenzen.

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB für die Zulassung einer Abweichung liegen vor. Die auf dem Baugrundstück liegende Gemeinschaftshoffläche wird nur zum Teil überbaut. Das vom Bebauungsplan angestrebte Be- und Entladen auf dem Grundstück selbst ohne Inanspruchnahme der Straße ist auf der freibleibenden Freifläche gewährleistet.

Die mit der Erweiterung verbundene Baugrenzenüberschreitung stellt die mit den Baulinien und -grenzen fixierte Struktur (mehrgeschossige Blockrandbebauung mit reduzierter Ausnutzung des Blockinnenbereiches unter Freihaltung von Andienungsflächen) nicht in Frage.

Da die Erweiterung an der Nachbargrenze erfolgen soll, ist der Bauherr zur Vorlage der entsprechenden Nachbarzustimmung aufgefordert worden. Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgt insofern erst nach Vorlage der Nachbarzustimmungen

Der Ausschuss stimmt den vorgenannten Abweichungen zu.

Anlage/n:

Bebauungsplanausschnitt

Lageplan (vormalige Bauvoranfrage)

Lageplan (aktueller Bauantrag)

Historie:

Die Überbauung der Gemeinschaftshoffläche war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage in 2019. Nach Behandlung im Ausschuss (BV/0164/2019 am 12.03.2019) wurde ein positiver Bauvorbescheid erteilt mit der Forderung, die Nachbarunterschriften vorzulegen.

Gegen diese Forderung reichte der Bauherr Klage beim Verwaltungsgericht Koblenz ein. Das Gericht kam zu dem Schluss, dass der Klage nicht stattgegeben werden könne, da bereits die in Aussicht gestellte Abweichung rechtswidrig sei. Es gehe nicht allein um die Überbauung der Gemeinschaftshoffläche sondern auch um eine Baugrenzenüberschreitung, die in der zugelassenen Form die Grundzüge der Planung verletze.

Hatte die Bauvoranfrage noch die komplette Überbauung des Gemeinschaftshofanteiles auf dem Baugrundstück zum Inhalt, so umfasst die aktuell mit dem Bauantrag vorgelegte Version nur noch einen Teil der Fläche, so dass sich auch der Umfang der Baugrenzenüberschreitung reduziert.

Die aktuelle Beurteilung der reduzierten Bauantragversion basiert auf der Auffassung, dass das VG-Urteil die Möglichkeit einer Befreiung bezüglich der Baugrenzenüberschreitung nicht komplett abschneidet, sondern dass es hinsichtlich der Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt sind, auf eine Einzelfallprüfung des jeweils beabsichtigten Überschreitungsumfanges ankommt.

Die Forderung nach der Vorlage der Nachbarunterschriften wird trotzdem aufrechterhalten, da bei der Bauantragsprüfung, im Unterschied zur Bearbeitung der Voranfrage, auch die bauordnungsrechtlichen Fragen und hier insbesondere die Vorschriften des § 8 LBauO, zu prüfen sind.

Fraglich ist, ob die festgesetzte geschlossene Bauweise nur auf den als überbaubar festgesetzten Bereich oder auf die gesamte Grenzwandlänge zu beziehen ist.

Die Kommentarliteratur geht überwiegend von der geschlossenen Bauweise für die Tiefe des Gesamtgrundstückes aus. Da es sich aber um kein vollständig einheitliches Meinungsbild handelt und auch bei einer geschlossenen Bauweise für die gesamte Grenzwandlänge die Thematik des Grenzbaues an einer Stelle, an der nachbarseitig keine maßgebliche Grenzbebauung vorhanden ist, behandelt werden muss (§ 8 Abs. 1 Satz 3 LBauO), wird der Bauherr nach wie vor zur Vorlage der Nachbarzustimmung aufgefordert.

Nachdem der Bauherr sich mit dem Nachbar in Verbindung gesetzt hat, hat dieser sich von der Verwaltung den Umfang der geplanten Baumaßnahmen erläutern lassen. Die Baugenehmigung wird erteilt, wenn die entsprechenden Nachbarunterschriften auf Lageplan und Bauzeichnungen vorgelegt worden sind.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der geplante Anbau erfolgt auf einer Fläche, die bereits mit einem Tiefgaragengeschoss unterbaut ist. Es erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung. Insofern ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen auf das Klima.

