KOBLENZ
VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0257/2021**		Datum: 14.04.2021
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02807-20/Be, 00109-21/Be
Betreff: **Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 307 Baugebiet "Rosenquartier"**		
Gremienweg:		
27.04.2021	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 nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 307 Baugebiet „Rosenquartier“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

Zu Az.: 02807-20:

1. Abweichung von der festgesetzten, mehrfach verspringenden Baulinie im Bereich der Andernacher Straße zugunsten einer Bebauung, die die Fluchtlinie der südlich angrenzenden Bebauung aufnimmt und parallel zur gegenüberliegenden Straßenfassade verläuft (Pkt. 2 der BVA);
2. Überschreitung der westlichen Baugrenze durch Haus 11 um 0,75 m und durch Haus 13 um 1,10 m (Pkt. 2.a der BVA);
3. Verschiebung des festgesetzten Durchgangs West um 6,5 m nach Norden mittig zwischen die südlich und nördlich daran angrenzenden Baufelder (Pkt. 4 der BVA);
4. Errichtung von 6 statisch notwendigen Stützen sowie von 2 Haustechnikschächten im Bereich der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grünachse (Pkt. 5a der BVA);
5. Herstellung von 5 PKW-Stellplätzen im Zufahrtsbereich der Rosenstraße für die dort geplanten Gewerbeflächen außerhalb des hierfür festgesetzten Bereichs (Pkt. 7 der BVA);
6. Baubeginn der Gebäude im Teilbereich MU 2 und MU 2a bereits nach vollständiger Rohbaufertigstellung der Baukörper des Teilbereichs MU 3 (abschirmende Riegelbebauung) anstatt erst nach vollständiger Fertigstellung der abschirmenden Riegelbebauung im Teilbereich MU 3 gem. textl. Festsetzung A.2. (Pkt. 8 der BVA).

Zu Az.: 00109-21:

7. Nutzung einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche als Kindergartenaußenfläche-

Vorhabenbezeichnung	Az.: 02807-20: Voranfrage bzgl. der Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Gewerbeflächen Az.: 00109-21: Voranfrage bzgl. der Nutzung einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche für eine Kindergartenaußenfläche
Grundstück/Straße	

Gemarkung	Neuendorf						
Flur	11						
Flurstück	4/1	5/1	35/50	35/51	35/54	35/58	35/61
	35/45	35/46	35/48				

Begründung:

Zu Az.: 02807-20:

Die in Rede stehende Bauvoranfrage bezieht sich auf die geplante Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Gewerbeflächen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 307 Baugebiet "Rosenquartier“. Zur Umsetzung der vorgesehenen Bebauung sind die nachfolgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 307 erforderlich:

Zu 1.:
Gem. Bebauungsplan Nr. 307 ist in der Andernacher Straße eine Baulinie entlang dem unregelmäßigen Verlauf der bestehenden Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Grundstücksgrenze entspricht weder dem vorhandenen Gehwegverlauf noch dem Verlauf der ehemaligen Altbebauung bzw. dem Verlauf der angrenzenden Häuserflucht. Durch das Abrücken von der Baulinie und den geradlinigen Gebäudeverlauf wird eine durchgängige und einheitliche Fassadenfront mit dem Nachbargebäude erreicht. Es entsteht eine einheitliche Straßenflucht ohne Versprünge in den öffentlichen Raum. Der angrenzende Gehweg wird in einheitlicher Breite fortgeführt.

Zu 2.:
Durch die Verschiebung der Bebauung entlang der Andernacher Straße und dem dortigen Abrücken von der planungsrechtlich vorgegebenen Baulinie (siehe v.g. Befreiung Nr. 1) verringert sich die mögliche überbaubare Grundstücksfläche entlang der Andernacher Straße. Als Ausgleich hierfür sollen die Häuser 11 und 13 nach Westen geringfügig verlängert werden. Die Planung sieht vor, dass Haus 11 die westliche Baugrenze um 0,75 m überschreitet, Haus 13 um 1,10 m.

Zu 3.:
Die textl. Festsetzung A.8 des Bebauungsplanes Nr. 307 besagt, dass gemäß Eintrag in die Planzeichnung im Teilgebiet MU 3 eine Fläche zur Begründung eines Geh- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt wird. Innerhalb der umgrenzten Fläche ist eine durchgängige, öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung mit einer Mindestbreite von 2,50 zur Verbindung der Planstraße A und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünachse“ im Bereich des Erdgeschosses zu schaffen. Die lichte Durchgangshöhe wird mit mindestens 2,75 m festgesetzt.
Diese, in Teilen mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche A 3, soll um 6.50 m nach Norden, mittig zwischen die südlich und nördlich daran angrenzenden Baufelder verschoben werden. Der Durchgang innerhalb der westlichen Gebäudefassade kann dadurch symmetrisch und in fortlaufender Flucht der hier geplanten Straßenverengung ausgebildet werden. Die gem. Punkt A.8 der textlichen Festsetzung für den Gehweg festgelegten Mindestabmessungen von 2,50 Breite und 2,75 m Höhe werden weiterhin eingehalten.

Zu 4.:
Gem. Punkt A.4 der textlichen Festsetzungen ist im Teilgebiet MU 2a im Norden des Teilbereichs im Erdgeschoss eine von den Obergeschossen abweichende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hier verläuft die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grünachse. Im betreffenden Bereich ist eine Durchfahrt freizuhalten, deren lichte Höhe mit mindestens 3,50 m festgesetzt wird.

Diese Grundstücksfläche wird zukünftig der Stadt Koblenz übertragen und soll im Erdgeschoss als Zugang/rettungswegzufahrt zu der öffentlichen Grünfläche und den Innenhofgebäuden dienen.
Im Bereich der v.g. „Durchfahrt“ ist aus statischen und technischen Gründen eine Bebauung in Form von Stützen und Installationsschächten erforderlich.

1. Aus statischen Gründen ist die Anordnung von 6 Stützen erforderlich.
2. In der nordöstlichen und nordwestlichen Ecke der Teilgrundstücksfläche „Durchfahrt“ ist die Ausbildung von jeweils einem Haustechnikschacht erforderlich. Diese Schächte ragen in östlicher bzw. westlicher Richtung jeweils um 50 cm und in südlicher Richtung um 1,20 m in diese Fläche hinein.

Die Stützenausbildung ist aus statischen Gründen erforderlich, um die Lasten der aufgehenden Bebauung über die Gesamtbreite der Durchfahrt (12,50 m) abtragen zu können. Die Festlegung der genauen Lage der Stützen erfolgt in enger Abstimmung mit der Feuerwehr Koblenz, so dass die Befahrbarkeit und die Durchfahrt der Feuerwehrfahrzeuge stets sichergestellt ist.
Die Installationsschächte sind aus technischen Gründen erforderlich und beschränken die Feuerwehrdurchfahrt nicht.

Zu 5.:
Gem. Punkt A.5 der textlichen Festsetzungen sind Stellplätze in den Teilgebieten MU 2, MU 2a, MU 3 und MU 5 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (siehe Planeintrag, Flächen für Stellplätze– St) zulässig.
Im Zufahrtsbereich der „Rosenstraße“ sind oberirdisch 5 zusätzliche PKW-Stellplätze geplant, die als Kundenplätze für die dort geplanten Gewerbeflächen dienen sollen.
Gem. Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz ist für Läden/Geschäftshäuser 1 Stellplatz je 30-40 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich. Für die geplante Gewerbeeinheit ergibt sich vorliegend ein Bedarf von 4 – 5 Stellplätzen. Die in Rede stehenden oberflächigen Stellplätze befinden sich gut einsehbar in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Gewerbefläche und erhöhen hierdurch wesentlich die Kundenakzeptanz. Tiefgaragenstellplätze werden durch Geschäftskunden nur in Ausnahmen akzeptiert. Auch eignet sich eine überwiegend privat genutzte Tiefgarage nur bedingt für öffentliches Parken (keine Zutrittskontrolle, Gefahr von „Fremdparkern“, etc.).

Zu 6.:
Gem. Punkt A.2 der textlichen Festsetzungen ist für die Teilgebiete MU 2 und MU 2a ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt.
Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der gemäß Planeintrag mit aufschiebend bedingtem Baurecht (bB) gekennzeichneten Flächen ist solange unzulässig, bis die abschirmende Riegelbebauung im Teilbereich MU 3 vollständig fertiggestellt wurde. Als Zeitpunkt der Fertigstellung gilt die Einreichung der Fertigstellungsanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde.
Geplant ist jedoch, mit der Errichtung der Gebäude im Teilbereich MU 2 und MU 2a bereits nach vollständiger Rohbaufertigstellung der Baukörper des Teilbereichs MU 3 (Schallschutzriegelbebauung „West“) zu beginnen, anstatt erst nach vollständiger Gesamtfertigstellung.
Bereits mit Rohbaufertigstellung ist die schützende Wirkung der Schallschutzriegelbebauung „West“ (Bebauung Teilbereich MU 3) gegenüber der Bebauung in den Teilbereichen MU2 und MU 2a gegeben.
Ein Baubeginn erst nach vollständiger Gesamtfertigstellung hätte eine Verzögerung der Gesamtbauzeit um ca. 11 Monate zur Folge. Dies hätte auch Auswirkungen auf die abschließende Gesamtfertigstellung der inneren Grünflächen und würde die Bewohner der ersten Bauabschnitte und der Nachbargebäude einer unnötig langen Bauzeit / Lärmbelästigung aussetzen.

Die v.g. Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, die Voraussetzungen für die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt, die Befreiungen sind bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu Az.: 00109-21

Die in Rede stehende Bauvoranfrage bezieht sich auf ein Vorhaben, welches im nördlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 307 Baugebiet „Rosenquartier“ liegt. Geplant ist, einen Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für eine KITA-Außenanlage zu nutzen. Die KITA wird im benachbarten Baufeld MU 1 untergebracht und ist in Abstimmung mit der Stadt Koblenz zugunsten einer größer darstellbaren Außenbereichsfläche im Vergleich zur Ursprungskonzeption (Standort im südlichen Baufeld MU 2) dorthin verlegt worden. Die KITA dient der Versorgung des Stadtteils Lützel mit KITA-Plätzen und somit dem Gemeinbedarf, sie ist im städtebaulichen Vertrag zu o.a. Bebauungsplan zwischen der Stadt Koblenz und dem Vorhabenträger vereinbart.

Aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung ist die Befreiung für diese Nutzungsänderung aus folgenden Gründen zu erteilen:

- Es handelt sich um eine Gemeinbedarfsnutzung auf einer öffentlich festgesetzten Fläche, sodass die Grundzüge der Planung hier nicht beeinträchtigt werden; hierzu ist wie folgt auszuführen:
- Die Nutzung als KITA-Außenfläche ist einer Verkehrsgrünflächengestaltung vergleichbar und eine reversible Nutzung; falls durch zusätzlichen Grunderwerb von der DB AG an anderer Stelle die Außenfläche verlagert werden kann, ist diese rückbaubar und wieder umnutzbar.
- Die hier betroffene öffentliche Verkehrsfläche ist keine Straßenfläche für eine notwendige Erschließungsstraße, sondern lediglich die sogenannte Brückenkopffläche für eine Fuß- und Radwegebrücke zur Feste Franz; der Nachweis, dass die dort geplante Spindel zur Brücke unterzubringen ist, wurde bereits mit der Bauvoranfrage erbracht, sodass es keinen planerischen Widerspruch oder eine Unmöglichkeit der Plankonzeption gibt.
- Sie ist aus den letztgenannten Gründen auch städtebaulich vertretbar, nachbarliche Interessen sind hier nicht betroffen und es liegt im öffentlichen Interesse, möglichst zügig die KITA-Versorgung von Lützel an diesem Standort sicherzustellen.

Anlage/n:

zu den Befreiungen Nr. 1 – 5:

- Auszug Bebauungsplan Nr 307
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307
- Lageplan
- Anlage zu den Befreiungen Nr. 1 und Nr. 2
- Anlage zu Befreiung Nr. 3
- Anlage zu Befreiung Nr. 4
- Anlage zu Befreiung Nr. 5

Zur Befreiung Nr. 7:

- katasteramtlicher Lageplan
- Bebauungsplan Nr. 307
- Lageplan
- Darstellung mögliche Brückenkonstruktion

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Bzgl. der Befreiungen Nr. 1 – 6 sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten**.**
Die Nutzungsänderung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in ein KITA-Außengelände (d.h. in eine Grünanlage) wirkt sich positiv auf den Klimaschutz aus.