



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0430/2021</b>		Datum: 18.06.2021	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2184-20/ fel	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 114 "Sport- und Erholungszentrum Oberwerth"</b>			
Gremienweg:			
06.07.2021	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 Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Sport- und Erholungszentrum Oberwerth“ zu (Einvernehmen der Gemeinde §§ 31 Abs. 2 und 36 –BauGB-):

1. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses im Bereich einer Festsetzung Sportgelände.

<i>Antragseingang</i>	16.10.2020
<i>Bauvorbescheid erteilt</i>	Nein
<i>Vorhabensbezeichnung</i>	Voranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses
<i>Grundstück/Straße</i>	Koblenz, Parkstraße 2
<i>Gemarkung</i>	Koblenz
<i>Flur</i>	12
<i>Flurstück</i>	174/2

### Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Sport- und Erholungszentrum Oberwerth“, der für den Standort des geplanten, viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten Sportgelände festsetzt.

Der v. g. Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1977 (Bekanntmachung am 13.05.1977), ist also rd. 44 Jahre alt und als einfacher Bebauungsplan anzusehen. In diesem Bebauungsplan ist festgelegt, dass nach Möglichkeit die bestandsgeschützt bebauten Grundstücke durch die Stadt zu erwerben sind, um sie dann sportlichen Zwecken zuführen zu können. Den Versuch eines Erwerbes im größeren Umfang hat es jedoch bis heute nicht gegeben, da für diese Flächen kein Bedarf bestand und besteht.

Der Stadtrechtsausschuss hat den erteilten, ablehnenden Bescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses Jahnstraße 3 (6 Wohneinheiten) im Widerspruchsbescheid vom 20.09.2011 aufgehoben und die Bebauung für zulässig erklärt.

Da aus dem Bebauungsplan nur die Festsetzung als Sport- und Erholungsfläche zu entnehmen ist und darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen gemacht werden (einfacher Bebauungsplan), ist das Vorhaben nach § 34 BauGB –Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Das Vorhaben orientiert sich an den Werten der vorhandenen Doppelhausbebauung z.B. in der Parkstraße 9-11 (Firsthöhe 17,60 m, bebaute Fläche 280 m<sup>2</sup>).

Unter der Voraussetzung, dass im Baugenehmigungsverfahren sich der Antragsteller mittels Baulasteintragung öffentlich-rechtlich verpflichtet die Immissionen durch die Sportnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu dulden, fügt sich die beantragte Nutzungsart (Wohngebäude) in die vorhandene Wohnbebauung ein.

Insofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die erforderlichen Abstandsflächen der Planung auf dem Baugrundstück selbst liegen, sind aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Nachbarbelange betroffen. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

#### **Anlagen:**

1. Amtlicher Lageplan
2. Bebauungsplanausschnitt
3. Grundriss EG
4. Grundriss 1.OG
5. Grundriss 2. OG
6. Grundriss 3. OG

#### **Historie:**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine negativen in Relation zum Bestandsgebäude**