



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0028/2022		Datum: 13.01.2022	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01809-21/Be	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 "Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim - IV. Ausbauabschnitt"			
Gremienweg:			
25.01.2022	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 Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 „Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim – IV. Ausbauabschnitt“ zu (§ 31 Abs. 2 BauGB):

- Befreiung von der vorgeschriebenen Nutzung (Textziffer 1)

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. der Errichtung von drei Hallen						
Grundstück/Straße	Koblenz, Ernst-Sachs-Straße 16						
Gemarkung	Wallersheim						
Flur	6						
Flurstück							
	204/51						

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung von drei aneinandergebauten Hallen mit einem Satteldach.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 78 "Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim - IV. Bauabschnitt". Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) –Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans–. Gemäß rechtsverbindlicher Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977 anzuwenden.

Gemäß Textfestsetzungen des Bebauungsplans sind in dem Teil des Gewerbegebietes, in dem das Vorhabengrundstück liegt, nur Handelsbetriebe und Betriebe des verarbeitenden Gewerbes zulässig, soweit deren Immissionsrichtwerte nicht mehr als tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen.

Das beantragte Vorhaben sieht die Errichtung von drei aneinandergebauten Hallen mit folgenden Nutzungen vor:

- Fliesenlegerbetrieb mit Lagerung und Verwaltung
- Schreinereibetrieb mit Lagerung, Produktion und Verwaltung

- Vereinshalle eines Karnevalsvereins – für Wagenbau, Trainingsmöglichkeiten und kleinere Veranstaltungen

Den beiden Handwerksbetrieben stehen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht entgegen, soweit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass die o.g. und im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Bei der Vereinshalle handelt es sich um eine kulturelle Anlage im Sinne der Baunutzungsverordnung – die Nutzung steht damit den o.g. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entgegen. Gemäß § 31 BauGB –Ausnahmen und Befreiungen– kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit 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 Voraussetzungen für eine Befreiung liegen vor. Unter Berücksichtigung, dass gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Anlagen für kulturelle Zwecke in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Mit der kulturellen Zwecken dienenden Anlage erfolgt keine Etablierung einer für ein Gewerbegebiet unüblichen Nutzung. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt und die Abweichungen sind auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Für die Vereinshalle ist ebenfalls im Genehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis zu führen, dass die festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Gemäß den in Rede stehenden Antragsunterlagen liegt die beantragte Halle teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ragt somit in eine als "Vorgarten" festgesetzte Fläche. Die Voraussetzungen für eine diesbzgl. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen nicht vor - die Grundzüge der Planung würden berührt.

Der Standort der Halle ist insofern auf dem Grundstück so zu verschieben, dass sich der gesamte Baukörper vollständig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 78
- Textteil Bebauungsplan Nr. 78
- katasteramtlicher Lageplan
- Grundriss
- Schnitt

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.