



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0344/2025		Datum: 16.06.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0217-25	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 "Ortsteil Lay" für ein Bauvorhaben in Lay in der Landstraße			
Gremienweg:			
01.07.2025	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

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugunsten einer GRZ von ca. 0,92.
- Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zugunsten einer GFZ von ca. 2,59.
- Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Anzahl an zulässigen Vollgeschossen von zwei zugunsten von drei Vollgeschossen.

Antragseingang	30.01.2025
Vorbescheid erteilt	Nein. (Die begehrten Befreiungen wurden mit dem Bauantrag erneut beantragt.)
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein.
Vorhabenbezeichnung	Bauantrag bzgl. des Umbaus eines Hotels und einer Gaststätte in vier Ferienwohnungen und Gaststätte
Grundstück/Straße	Maistraße 2
Gemarkung	Lay
Flur	4
Flurstück	131/4

Begründung:

Es liegt ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung nach § 70 Abs. 1 Satz 1 LBauO vor, der im Wesentlichen den Umbau des ehemaligen Hotels „Anker“ in Lay in vier Ferienwohnungen zum Gegenstand hat. Während die bestehende Gaststätte erhalten bleibt, sollen die beiden oberen Geschosse abgerissen und zwei Vollgeschosse inklusive eines Aufzuges neu errichtet werden.

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Befreit werden soll hier von dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252 „Ortsteil Lay“. Ziel dieser Planung aus den 70er Jahren war laut der Begründung, die Neubaugebiete an den Moselhängen zu entwickeln und durch leistungsgerechte Verkehrsflächen an den bestehenden Ortskern Richtung Moselufer anzubinden, wie sich auch aus den Baugrenzen in den Neubaubereichen in der Planurkunde ergibt. Entwicklungen in dem hier betroffenen alten Ortskern von Lay hat die Planung hingegen nicht intendiert. Dass dort in den MI-Bereichen eine GRZ von 0,4 festgesetzt wurde, obwohl viele Bestandsgebäude in dem dicht bebauten Ortskern die jeweiligen Grundstücksflächen überwiegend überdecken, liegt in offensichtlicher Weise daran, dass die BauNVO (im vorliegenden Fall gilt die Fassung von 1968) dies für gemischte Nutzungsbereiche als maximale Festsetzung eröffnet (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO 1968). Die planerische Grundentscheidung wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar. Die GRZ wird mit 0,92 nach dem Umbau gegenüber dem Bestand (0,91) nur minimal erweitert. Die GFZ wird nach dem Umbau mit 2,59 gegenüber dem Bestand (2,71) sogar reduziert. Bereits jetzt verfügt das Bestandsgebäude über drei Geschosse. In der Umgebung sind sogar höhere Gebäude und Gebäude mit vier Vollgeschossen vorhanden.

Zudem ist die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere werden die Abstandsflächenvorgaben dank der Lage des Grundstücks an der B 49 eingehalten. Die Nachbarn Maistraße 1 und Kaufunger Straße 1 haben dem geplanten Vorhaben mittels Unterschrift auf den Planunterlagen zugestimmt, da die Abstandsfläche die jeweilige Straßenmitte überschreitet. Der an das Vorhaben angrenzende Nachbar Maistraße 4 hat aufgrund der Grenzbebauung gleichfalls dem Vorhaben zugestimmt.

Auch der öffentliche Belang des Hochwasserschutzes ist trotz der Lage des Vorhabengrundstücks im Überschwemmungsgebiet der Mosel nicht tangiert, weil die überbaute Grundfläche des bereits bestehenden Gebäudes nicht verändert wird. Im vorliegenden Fall ist keine Ausnahme der Wasserbehörde erforderlich, da die Umbauten in den Obergeschossen oberhalb der HQ100 Schwelle für den Bereich Maistraße Lay liegen.

Für die Ermessensausübung zugunsten der Befreiung spricht insbesondere, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von diversen Gebäuden im Ortskern von Lay nicht eingehalten wird, weil die dichte Bebauung im Ortskern vor der Planaufstellung erfolgte.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Ansichten, Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: Bauvorbescheid Az. 0396-22, BV/0473/2022, ABL 16.09.2022