

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 18/3526**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	06.11.2018	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	22.11.2018	Ö

Bebauungspläne Nr. 45 - Rheinquartier (Nord) und Nr. 46.1 - Rheinquartier (Süd); hier: Befreiungen und Ausnahmen

Sachverhalt:

Für einen Seniorenwohnpark im „Rheinquartier“ wurden Baugenehmigungen für fünf einzelne Module beantragt: Servicewohnen (Modul 1), Pflegeeinrichtung (Modul 2), Kindertagesstätte (Modul 3), Wohngebäude mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss (Modul 4) und Wohngebäude (Modul 5).

Die Module 1, 2 und 3 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46.1 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd - (rechtskräftig seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 9. November 2018) und entsprechen dessen Festsetzungen. Das Modul 3 überschreitet zwar die südwestliche Baugrenze des Bebauungsplanes durch einen obergeschossigen Fluchtbalkon geringfügig; dies kann aber bei Einhaltung eines Mindestabstandes zur Straße als Ausnahme zugelassen werden.

Die Module 4 und 5 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - und entsprechen dessen Festsetzungen mit Ausnahme der errechneten Geschossflächenzahl (GFZ = Geschossfläche dividiert durch Grundstücksfläche), die sich auf 1,69 beläuft, was eine Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Wertes von 1,6 bedeutet.

Im Einzelnen:

Modul 3

Der Seniorenwohnpark soll um eine **Kindertagesstätte** ergänzt werden, mit dem Ziel, das Viertel zusätzlich zu beleben und den Familien, die in unmittelbarer Nähe wohnen, ein attraktives Angebot zu bieten, welches auch die Wohnqualität in erheblichem Maße steigert.

Im geplanten Neubau soll ein dreigruppiger Kindergarten untergebracht werden, der auf Ganztagsbetrieb ausgelegt ist. Dem Bedarf zugrunde gelegt ist ein mit der Stadt Lahnstein abgestimmtes Raumprogramm.

Bei der Kindertagesstätte ist als zweiter Rettungsweg im ersten Obergeschoss ein Fluchtbalkon geplant. Er ragt auf einer Länge von ca. 7,50 m im Mittel 75 cm über die Baugrenze hinaus. Der Bebauungsplan sieht für solche Fälle die Möglichkeit vor, nach der eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu einem Meter als Ausnahme zugelassen werden kann, wenn ein Mindestabstand von drei Metern zu öffentlichen Flächen verbleibt. Dies ist eingehalten.

Module 4 und 5

Die Module 4 und 5 und grenzen an den quartiersdefinierenden Wenzelplatz. Vorgeesehen sind insgesamt 36 großzügig geschnittene Eigentumswohnungen für Senioren in fünf Geschossen. Im Erdgeschoss zum öffentlichen Platz hin orientiert, ist eine kleinteilige Gewerbenutzung gewünscht (Café, Paketshop), um den Platz als Zentrum des öffentlichen Lebens innerhalb des Quartiers zu etablieren.

Beim Modul 5 handelt sich um einen länglichen Baukörper mit fünf Geschossen, der sich nach Südosten zum Wenzelplatz und nach Südwesten zu einer Nebenstraße orientiert. Geplant sind insgesamt 27 großzügig geschnittene Eigentumswohnungen für Senioren.

Die laut Bebauungsplan maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,6 wird durch die Module 4 und 5 um 0,09 überschritten.

Da sich die sich Summe aller Geschossflächen der Module 1 bis 5 auf eine GFZ von 1,5 beläuft (was die Festsetzung des Bebauungsplanes einhält), kann eine Anrechnung der übersteigenden Fläche auf ein einzelnes Grundstück, z.B. des Moduls 3, öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert werden.

Die Abweichung ist somit gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Modul 3

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenze gemäß § 31 Abs. 1 BauGB gestattet.

Modul 4 und 5

Die Befreiung zur Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl wird gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister