



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0770/2017		Datum: 14.11.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02785-17 bie	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51, Ä 14 "Löhrondell, Löhrstraße, Hohenfelder Straße"			
Gremienweg:			
01.12.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ kenntnis ☐ vertagt
	TOP	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 Ä14, „Löhrondell, Löhrstraße, Hohenfelder Straße“ zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB):

- **Unterschreitung der als zwingend festgesetzten Anzahl von 5 Vollgeschossen**

Antragseingang	26.10.2017
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	ja
Vorhabensbezeichnung	Umbau Geschäftshaus
Grundstück/Straße	Koblenz, Löhrstraße 28
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56068)
Flur	8
Flurstück	449/5

Begründung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Geschäftshausumbaus geklärt werden. Der Bauherr beabsichtigt den Umbau und die Modernisierung des Geschäftshauses Löhrstraße /Ecke Am Wöllershof (ehem. Kaufhalle). Zur Realisierung moderner Geschosshöhen soll der Eckbereich abgerissen und zweigeschossig neu errichtet werden. Die zwei überhohen Verkaufsgeschosse widersprechen damit der im Bebauungsplan Nr. 51 „Löhrondell, Löhrstraße, Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 4, festgesetzten Mindestgeschosszahl von 5 Vollgeschossen.

Das geplante Vorhaben soll mit einer Gebäudehöhe von ca. 13 m errichtet werden, womit die Gebäudehöhe eines fünfgeschossigen Baukörpers erreicht wird, sodass das künftige Bauvolumen den Festsetzungen entspricht.

Zudem werden die Höhen der Nachbargebäude aufgenommen und somit das Planungsziel, nämlich eine Neubau, der sich in das Höhenprofil des betreffenden Bereichs einfügt, erfüllt.

Im Rahmen der Neuerrichtung soll des Weiteren die im Bebauungsplan festgesetzte erdgeschossige Arkade entlang der Straße Am Wöllershof umgesetzt werden.

Die Abweichung ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Beläge werden nicht beeinträchtigt.

Die Beteiligung der für das Weltkulturerbe zuständigen Stelle läuft zurzeit noch. Der Bauvorbescheid ergeht insofern erst nach Abschluss der vorgenannten Beteiligung.

Anlagen:

Lageplan

Bebauungsplanausschnitt

Vorentwurfszeichnungen