



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0864/2018		Datum: 20.09.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02115-18	
Betreff:			
Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51, Änd. Nr 14: "Löhr Rondell, Löhrstraße, Hohenfelder Staße "			
Gremienweg:			
23.10.2018	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

Beschlussewurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51, Änd. 14 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB):

- **Abweichung vom Verlauf der festgesetzten Baulinie im Bereich der Kreuzung Am Wöllershof – Hohenfelder Straße -**
- **teilweise Überschreitung der hofseitigen Baugrenze auf der Ebene des Staffelgeschosses (5. OG)**

Antragseingang	23.08.2018
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bezgl. Neubau Geschäftshaus mit Hotel
Grundstück/Straße	Koblenz, Löhrstraße 28
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56068)
Flur	8
Flurstück	

Begründung:

Der Bauherr plant den Abriss des Bestandes und die anschließende Neuerrichtung eines Geschäftshauses. Das Kellergeschoss soll als Tiefgarage errichtet werden (ca. 65 Stellplätze). Für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind Verkaufsflächen vorgesehen. Das 2. – 4. Obergeschoss sowie das darüber liegende Staffelgeschoss sollen als Hotel genutzt werden (ca. 208 Zimmer).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51, Änderung Nr. 14, für den die BauNVO 1990 gilt. Es gelten im wesentlichen folgende Festsetzungen:

- MK (Kerngebiet)
- Geschlossene Bauweise
- GRZ 1,0
- Zwingend 5 Vollgeschosse entlang der Hohenfelder Straße und der Löhrstraße
- Mindestens 5, höchstens 8 Vollgeschosse entlang der Straße Am Wöllershof
- Maximal 2 Vollgeschosse entlang des Gemeinschaftshofs.

Das Vorhaben entspricht den vorgenannten Festsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Aufgrund der Lage im Kerngebiet ist auch die angestrebte Geschäftshaus- und Hotelnutzung zulässig (§ 7 BauNVO).

Abweichungen ergeben sich aber bezüglich der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

Die Baulinie verläuft im Bereich der Kreuzung Wöllerhof -Hohenfelder Straße bogenförmig, wobei der Bebauungsplan zusätzlich eine geschossweise ansteigende Auskragungstiefe über die öffentlichen Flächen hinaus fordert. Die aktuelle Planung weicht von diesem festgesetzten Fassadenverlauf ab. Die immer stärker werdende Auskragung soll nicht in Anspruch genommen werden. Die straßenseitige Fassade soll an der straßenseitigen Grundstücksgrenze senkrecht aufsteigen und insofern deutlich von der Baulinie zurückbleiben. **Diesem Zurückbleiben von der Baulinie kann zugestimmt werden.**

Unmittelbar im Bereich der nordwestlichen Ecke wird die Baulinie allerdings überschritten, da der Neubau die Ausrundung nicht nachvollzieht, sondern die bisher bestehende Gebäudeecke wieder aufgreifen soll und damit in den Bereich der festgesetzten öffentlichen Fläche gerät (vgl. Anlagen). Auch die Baulinienüberschreitung in Folge der geradlinigen Verlängerung in Richtung der südlich angrenzenden Ecke der Nachbarbebauung würde zu einer Überbauung der festgesetzten Verkehrsfläche führen (Verkehrsfläche derzeit schon bestehend). **Diese beiden Überschreitungen der Baulinie können nicht zugelassen werden**, weil Abweichungen, die auch Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und damit grundsätzliche Bebauungsplaninhalte betreffen, nicht mehr im Rahmen der Befreiungsprüfung nach § 31 BauGB abgehandelt werden können.

Dem entgegen kann die rückwärtige **Überschreitung der hofseitigen Baugrenze im Bereich des Staffelgeschosses** zugestimmt werden (vgl. Anlage). Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Diese Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung ist nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich.

Den beantragten Abweichungen wird unter Beachtung der vorgenannten Einschränkungen zugestimmt.

Anlage/n: