



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0930/2018</b>		Datum: 11.10.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01200-18 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zustimmung zu einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich von Koblenz-Ehrenbreitstein (§ 35 (2) BauGB)</b>			
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 für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich i. S. § 35 (2) BauGB von Koblenz-Ehrenbreitstein zu:

<b>Antragseingang</b>	15.05.2018						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	Ja						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Erweiterung des Hotels um einen 4-stöckigen Anbaus auf der bestehenden Tiefgarage						
<b>Grundstück/Straße</b>	Rheinsteigufur 1						
<b>Gemarkung</b>	Ehrenbreitstein						
<b>Flur</b>	4						
<b>Flurstück</b>	41/5	37/3	u.a.				

### Begründung:

Der Antragsteller plant die Erweiterung des in Koblenz-Ehrenbreitstein rheinseitig der Bahntrasse bestehenden Hotelbetriebes mittels Aufstockung des Stellplatzbauwerks um einen 4-geschossigen Anbau.

Das Vorhaben liegt weder im Innenbereich noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es erfüllt keinen Privilegierungstatbestand nach Abs. 1 dieser Vorschrift, sondern stellt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar. Als solches ist es zulässig, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist vorhanden. Eine Beeinträchtigung eines öffentlichen Belangs im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt vor, weil das Vorhaben der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht, der hier eine Grünfläche ausweist. Zu prüfen war daher, ob die Beeinträchtigung ausnahmsweise unbeachtlich ist.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ist das der Fall, wenn es sich um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt, was zutrifft, die im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und zum Betrieb angemessen ist. Die Erweiterung ist in Relation zum Bestandsgebäude nicht unverhältnismäßig. Sie betrifft zudem überwiegend bereits versiegelte Flächen. Darüber entspricht sie betrieblichen Erfordernissen einer marktgerechten Ausrichtung. Die Erweiterung ist sowohl im Verhältnis zum Gebäude als auch zum Betrieb angemessen.

Das Vorhaben ist damit als bauplanungsrechtlich zulässig zu bewerten.

Das Vorhaben liegt zudem im Überschwemmungsgebiet des Rheins, hierzu ist durch den Bauherrn im Rahmen der Bauantragstellung eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die SGD-Nord als Obere Wasserbehörde nachzuweisen.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bildet das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft. Im Rahmen der weiteren Planung ist daher bauherrenseitig, ggfls. unter Vorlage von Fachgutachten, mit den betroffenen Fachdienststellen Art und Umfang erforderlicher Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen abzustimmen, dies ist auch Voraussetzung für eine spätere Baugenehmigung.

Das Vorhaben wirkt auf den Bereich des Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal. In diesem Zusammenhang fanden bereits umfangreiche Abstimmungsgespräche mit der Unteren Denkmalpflegebehörde, der SGD-Nord und dem Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur in Mainz statt. Im Ergebnis sind gestalterische Detailfragen im Zuge der weiteren Planungen mit den vorgenannten Fachdienststellen einvernehmlich abzustimmen.

Eine auf der rheinseitig vor dem Hotel gelegenen städtischen Grünfläche des Rheinufers geplante Vorfahrt mit Wendeplatz und Kurzparkplätzen findet seitens des städtischen Tiefbauamtes und des Eigenbetriebes Grünflächen und Bestattungswesen keine Zustimmung.

Belange der Deutschen Bahn AG, insbesondere auch Flächenankäufe, sind im Zuge der weiteren Planungen seitens des Antragstellers einvernehmlich mit der DB AG zu klären.

Nachbarliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

**Anlage/n:**

- Stadtplanausschnitt
- Luftbild
- Lageplan (Montage)
- Grundrisse
- Ansichten