



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0059/2019/1</b>		Datum: 25.02.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2719-18	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, "Pfulgasse, Löhrstraße, Am Plan, Görgenstraße"</b>			
Gremienweg:			
12.03.2019	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

### Beschlusstwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, „Pfulgasse, Löhrstraße, Am Plan, Görgenstraße“ (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB) zu:

- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch die Errichtung einer Fluchttreppe

<b>Antragseingang</b>	08.10.2018
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bezgl. Hotelnutzung
<b>Grundstück/Straße</b>	Koblenz, Am Plan 14- 16
<b>Gemarkung</b>	Koblenz (PLZ 56068)
<b>Flur</b>	8
<b>Flurstück</b>	

### Begründung:

Der Bauherr plant die teilweise Umnutzung des Gebäudes und die Einrichtung einer Hotelnutzung vom 1. bis zum 4.OG.

*Die geplante Hotelnutzung ist für 92 Betten ausgelegt. In der Gesamtbilanz hat der Architekt einen Stellplatzmehrbedarf von 11 Stellplätzen ermittelt. Der Stellplatzmehrbedarf ist im Rahmen eines zukünftigen Bauantragsverfahrens abzulösen, soweit der Bauherr nicht in der Lage ist, die Stellplätze alternativ in einer anderen Stellplatzanlage mit evtl. Überkapazität durch Baulast sicherzustellen.*

Im Vorgriff auf die Gesamtprüfung im Bauantragsverfahren will der Antragsteller im Rahmen einer Bauvoranfrage wissen, ob die Hotelnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig ist und ob eine rückwärtige Fluchttreppe außerhalb der Baugrenze als Befreiung nach § 31 BauGB zugelassen werden kann.

*Ergänzend hat der Architekt eine Seiten- und Rückansicht der Fluchttreppenanlage vorgelegt, aus der sich die Wirkung der Treppe an der Gebäuderückseite ablesen lässt.*

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17, Pfuhlgasse, Löhrstraße, Am Plan, Gördenstraße MK (Kerngebiet)

Aufgrund der Lage im Kerngebiet ist die Hotelnutzung zulässig ( § 7 BauNVO).

Abweichungen ergeben sich aber bezüglich der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze. Der Bestand überschreitet die rückwärtige Baugrenze um 1,92m. An die Gebäuderückseite soll sich darüber hinaus eine Fluchttreppe aus Stahl auf einer Fläche von 3,00 m auf 6,00m außerhalb der Baugrenze anschließen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Diese Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht berührt, da die seitlichen Abstandsflächen gewahrt sind. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb zulässig.

Der beantragten Abweichung wird daher zugestimmt.

**Anlage/n:**

*Lageplan*

*Seitenansicht*

*Rückansicht*

**Historie:**