



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/1025/2019		Datum: 02.12.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2194-19/Fel	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 "Wohngebiet zwischen Mozartplatz/Beethovenstraße/Rheinau/Haydenstraße Ä 1"			
Gremienweg:			
17.12.2019	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 genannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 Ä 1 zu:

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone
2. Unterschreitung der festgesetzten Anzahl der KFZ-Stellplätze
3. Überschreitung der festgesetzten GRZ

<i>Antragseingang</i>	08.10.2019
<i>Bauvorbescheid erteilt</i>	Nein
<i>Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert</i>	Nein
<i>Vorhabensbezeichnung</i>	Umbau und Umnutzung des Universitätsgebäudes zu Wohnzwecken
<i>Grundstück/Straße</i>	Koblenz, Rheinau 3, 4
<i>Gemarkung</i>	Koblenz (56075)
<i>Flur</i>	12
<i>Flurstück</i>	2/486

Begründung:

Die vom Antragsteller vorgelegte Planung – hier der Bauantrag zum Umbau und Umnutzung des Universitätsgebäudes zu Wohnzwecken auf dem o. g. Grundstück sieht mehrere Abweichungen zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 67 Ä1 vor.

Das ehemalige Gelände der Erziehungswissenschaftlichen Hochschule ist in ein hochwertiges Wohngebiet umgewandelt worden. Das Plangebiet „Inmitten“ (laut B- Plan: WA 1, 3, 4, 7) erhielt eine zusammenhängende Tiefgarage, so dass ein autofreier, attraktiver Quartiersinnenbereich entstand.

Nunmehr wird beantragt als letzten Bauabschnitt das denkmalgeschützte, ehemalige Universitätsgebäude in der Rheinau 3-4 im WA5 zu Wohnzwecken um zu nutzen. Insgesamt sollen hier 62 neue Wohneinheiten mit 62 offenen KFZ-Stellplätzen auf dem Grundstück errichtet werden.

An der Südfassade und an der Westfassade verläuft die Baugrenze unmittelbar an der bestehenden Hauswand. Dadurch überschreitet die geplante Balkonanlage an der Südfassade in Gänze die festgesetzte Baugrenze in den Abmessungen 2,13 m x 3,25 m auf 2 Ebenen (EG/ Hochparterre mit Treppenabgang in den Gartenbereich und 1. OG) und an der Westfassade überschreitet die dort geplante Balkonanlage in den Abmessungen von 2,21 m in der Tiefe auf einer Breite von 4,20 m auf 3 Ebenen (EG, 1. OG, 2. OG) die Baugrenze.

Mit der unteren Denkmalpflegebehörde wurde im Vorfeld die Planung abgestimmt.

Aufgrund der Umnutzung im Bestand kann bei Schwierigkeiten der Herstellung von KFZ-Stellplätzen auf dem Grundstück auf die Anordnung von notwendigen Stellplätzen nach § 47 LBauO bei der Schaffung von Wohnraum verzichtet werden. Der Bauherr hat hier bei der vorliegenden Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Universitätsgebäudes in ein Wohngebäude gem. § 47 LBauO demnach nur so viele Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen, wie es ihm ohne große Schwierigkeiten zu bereiten möglich ist. Der Bauherr beabsichtigt die Herstellung von jeweils 1 Stellplatz für die geplanten 62 Wohneinheiten auf dem Grundstück. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels darüber hinaus ist im Zusammenhang mit einem gesunden Wohnumfeld und gegenüber dem denkmalgeschützten Bestand nicht möglich. Dies stellt eine weitere Abweichung gegenüber der pauschalen Festsetzung von 2 Stellplätzen/ Wohneinheit gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dar.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugebiet WA 5 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Nach der Baunutzungsverordnung darf diese GRZ mit Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. In diesem Fall wäre eine GRZ II von 0,60 max. zulässig.

Im Bestand weist das Grundstück durch eine weitaus größere versiegelte Außenfläche derzeit eine GRZ II von 0,85 aus. Die Planung sieht im Gegensatz dazu eine ordentliche Verringerung der versiegelten Erschließungsflächen vor und überschreitet den festgesetzten GRZ-Wert nur noch geringfügig mit 0,08 (GRZ II: 0,68). Eine weitere Reduktion der Nebenflächen ist nicht möglich, da dies nur im Zusammenhang mit einer weiteren Verkleinerung der KFZ-Stellplatzflächen geschehen könnte.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 Ä1 befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung zudem städtebaulich vertretbar ist.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nachbarliche Belange werden nicht tangiert, die Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück.

Anlage/n:

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Katasteramtlicher Lageplan
3. Lageplan mit Überschreitung Baugrenze Westfassade
4. Westansicht
5. Lageplan mit Überschreitung Baugrenze Südfassade
6. Südansicht
7. Übersichtsplan zum Punkt GRZ und Stellplätze
8. Außenanlagenplan

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Die geringfügige Überschreitung der GRZ II kann durch die beabsichtigte extensive Dachbegrünung der zwei Fahrradabstellplätze inkl. des Gartenabstellhauses (ca. 42m²) sowie durch die geplante Gartengestaltung (zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen und Hecken) kompensiert werden