



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0350/2020/1		Datum: 16.06.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00157-20	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38: "Baublock zwischen Altengraben, Marktstraße, Altenhof, Hohenfelder Straße" gem. § 31 Abs.2 BauGB			
Gremienweg:			
30.06.2020	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

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 " Baublock zwischen Altengraben, Marktstraße, Altenhof, Hohenfelder Straße" gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu:

- teilweise Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze (eingeschossig)

Antragseingang	27.01.2020
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Umbau Wohngebäude
Grundstück/Straße	Koblenz, Altengraben 15
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56068)
Flur	8
Flurstück	55

Begründung:

Die Bauvoranfrage umfasst den Umbau des Bestandsgebäudes.

Die rückwärtigen, teilweise mehrgeschossigen Anbauten sollen abgerissen werden (gelb karierte Fläche in der Anlage). Der Abriss steht im Einklang mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Schaffung rückwärtiger Freiflächen im Blockinnenbereich.

Beim Abriss der rückwärtigen Anbauten entfallen jedoch auch die für die Nutzung des Imbissbetriebes im Vordergebäude notwendigen WC-Anlagen.

Diese Toiletten sollen zukünftig in einem neuen erdgeschossigen Anbau im Bereich des derzeitigen Hofes zwischen Vorder- und Hinterhaus untergebracht werden. Hierdurch kommt es zu einer erdgeschossigen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze (schwarze Schrägschraffur in der Anlage).

Unter Berücksichtigung, dass

- die Überschreitung nur eingeschossig ist

- das Überschreitungsolumen des Anbaus gegenüber der Baumasse des verbleibenden Hauptgebäudes nachrangig ist
- die auf das Baugrundstück beschränkte Überschreitungsfläche die im Bebauungsplan angestrebte Freiräumung des Blockinnenbereiches nicht beeinträchtigt

wird die Abweichung als städtebaulich vertretbar angesehen. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Punkte werden auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es handelt sich nicht um Abweichungen von Vorschriften mit nachbarschützendem Inhalt.

Seitens des Denkmalschutzes und der Sanierungsstelle bestehen keine Einwände.

Der Ausschuss stimmt der Zulassung der vorgenannten Abweichungen deshalb zu.

Städtische Innenhofsanierung/ Fördermaßnahme:

Der geplante Umbau und der Abriss liegen in unmittelbarer Nähe zur geplanten Platzneugestaltung. Die förderrechtliche Anerkennung hierzu liegt inzwischen vor.

In Abstimmung mit den Eigentümern/Anwohnern und dem Fördergeber wurde die ursprüngliche Zielsetzung der öffentlichen Durchwegung des Blockes so angepasst, dass im Rahmen der Sanierung lediglich der städtische Anteil des Innenhofes neu gestaltet wird und der Zugang nur vom Altengraben her erfolgt (keine Querung zwischen Altenhof und Altengraben).

Der geplante Teilabriss/Umbau des Gebäudes Altengraben 15 ist im Sinne der angestrebten Innenhofentkernung und im Hinblick auf die städtische Sanierungsmaßnahme nicht fördermittelschädlich.

Seitens des für den Ausbau zuständigen Eigenbetriebes 67, Grünflächen und Bestattungswesen, bestehen gegen den geplanten Teilabriss/Umbau des Gebäudes Altengraben 15 keine grundsätzlichen Bedenken.

Da die Innenhofsanierung der städtischen Fläche aber noch in diesem Jahr erfolgen soll, müssen Bauverzögerungen aber auch Schäden an einer neu errichteten Freifläche durch Maßnahmen Dritter vermieden werden.

Der Eigenbetrieb 67 hat sich deshalb mit dem Bauherrn Altengraben 15 zur Abstimmung in Verbindung gesetzt.

Anlage/n:

Historie:

Die Vorlage wurde am 19.05.2020 unter am Az.: BV/0350/2020 behandelt. Aufgrund von Fragen zur Relevanz der Abrissmaßnahmen im Hinblick auf den Förderbescheid zur Innenhofgestaltung sowie zur Abstimmung der Arbeiten zur Platzgestaltung mit den geplanten Abrissmaßnahmen wurde die Vorlage vertagt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Maßnahme insgesamt führt zu einer deutlichen Reduzierung des Bauvolumens gegenüber dem heutigen Bestand. Die im Bebauungsplan vorgesehene Belichtung und Belüftung des Blockinnenbereiches wird durch den erdgeschossigen Anbau nicht geschmälert. Insofern ist nicht von negativen Auswirkungen auf das Klima auszugehen.

