



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0189/2021/1		Datum: 06.04.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00091-21 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 d für den Bereich zwischen Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße (§ 31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
16.04.2021	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

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben den nachstehenden Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 d für den Bereich zwischen Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße zu:

1. Planung von fünf Vollgeschossen statt der festgesetzten Zahl von maximal vier Vollgeschossen;
2. Planung einer Traufhöhe von ca. 14,05 m statt festgesetzter Traufhöhe von 13 m.

(§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Antragseingang	18.01.2021						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Erweiterung eines Wohngebäudes um ein Vollgeschoss und ein Satteldach; Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.						
Grundstück/Straße	Am Markt 222						
Gemarkung	Ehrenbreitstein						
Flur	5						
Flurstück	112/2						

Begründung:

Der Bauherr plant die Aufstockung des vorhandenen Mehrfamilienhauses um ein Vollgeschoss und ein Satteldach.

Die Unterlagen weisen hinsichtlich des DG zwei Planungsvarianten auf: im Grundriss sind straßenseitig zwei aneinander grenzende „Balkone“ (hier Dachterrassen über 3.OG) und vier Gauben, in der Straßenansicht eine durchgehende Dachfläche mit insgesamt sieben Gauben dargestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 d für den Bereich zwischen Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilsgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße sowie innerhalb der Erhaltungssatzung von Koblenz-Ehrenbreitstein.

Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 d wie folgt ab:

1. Es wird ein zusätzliches fünftes Vollgeschoss geplant, der Bebauungsplan setzt für das straßenseitige Baufenster maximal vier Vollgeschosse fest. Die Überschreitung beträgt ca. 15 m² (ca. 14 %).
2. Die Traufhöhe des Vorhabens ist mit ca. 14,05 m geplant, der Bebauungsplan setzt in der Planzeichnung eine Traufhöhe von 13 m fest.

Wie die Straßenansicht zeigt, verfügt das westlich angrenzende Nachbargebäude Am Markt 221 bereits über fünf Vollgeschosse, ein weiteres Gebäude mit fünf Vollgeschossen befindet sich in unmittelbarer Umgebung (außerhalb des Bebauungsplanes) unter der Hausnummer 224.

Die festgesetzte Traufhöhe wird bei den Nachbargebäuden Am Markt 220 und 221 ebenfalls bereits im Bestand überschritten.

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben unter Berücksichtigung des Nachbarbestands gewahrt (§ 31 (2) Nr. 2 BauGB).

Soweit Nachbarbelange durch eine die in einem Bauantrag neu zu bemessende Abstandsfläche berührt werden sollten, ist im Zuge eines Bauantrages deren Einverständnis und/oder eine entsprechende Baulast nachzuweisen.

Die denkmalrechtliche Stellungnahme steht dem Vorhaben kritisch ablehnend gegenüber. Nach Beschlussfassung über diesen Befreiungsantrag wird dezernatsintern nach einer einvernehmlichen Gestaltungslösung gesucht, die den denkmalpflegerischen Anforderungen des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes gerecht wird.

Der Antragsteller wünscht jedoch ausdrücklich nur eine planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Straßen- und Rückansichten
- Schnitte
- Foto Bestandsfassaden
- Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde

Historie:

Ergänzte Wiedervorlage der vertagten Vorlage BV/0189/2021

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die bebaute Fläche bleibt unverändert.