



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0406/2021		Datum: 20.10.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02128-21 (Bl)	
Betreff:			
Unterrichtung über ein Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB von Koblenz-Ehrenbreitstein; hier: Sonneneck 1			
Gremienweg:			
11.11.2021	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		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

Unterrichtung:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung wird nachfolgend über ein Wohnbauvorhaben in der Straße „Sonneneck“ in Koblenz-Ehrenbreitstein unterrichtet.

Auf dem derzeit in seiner oberen Hanglage mit einem Einfamilienhaus und talseitig mit einer Stellplatzanlage bebauten Grundstück Sonneneck 1 ist gemäß der am 15.10.2021 eingegangenen, nachstehend genannten Bauvoranfrage die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten mit Garagenebene geplant, dazu ist der Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen. Die Stellplatzerschließung soll von dem talseitigen Abschnitt der Straße „Sonneneck“ erfolgen.

Das als Terrassenhaus mit Dachbegrünungen konzipierte, talseitig mit fünf Geschossen und bergseitig mit zwei Geschossen (plus „Sockel“) in Erscheinung tretende Vorhaben soll eine bebaute Fläche von ca. 350 m² umfassen und nimmt damit einen wesentlichen Teil des nach Westen abfallenden und 907,2 m² großen Grundstücks in Anspruch.

Neben der Prüfung des Bauplanungsrechts sind zu dem Vorhaben auch die zuständigen Dienststellen für die Belange der Erschließung und der Abwasserbeseitigung und, soweit unter § 34 BauGB zu berücksichtigen, des Naturschutzrechtes, und in der landschaftsprägenden Hanglage zum Rhein auch des Weltkulturerbes abzufragen.

Die bereits durchgeführte planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgte gemäß dessen Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB:

Eine vergleichbare Höhenentwicklung bezogen auf das Gelände des Grundstücks liegt im Verlauf der Straße „Sonneneck“ zwar aus bergseitiger Sicht bereits vor, ist jedoch talseitig nicht vorgeprägt und findet insoweit auch keine vergleichbare bebaute Fläche.

Da die geplante bebaute Fläche und die geplante Höhe des Vorhabens in ihrer Kombination in der beurteilungsrelevanten näheren Umgebung nicht vorgeprägt ist, fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die beurteilungsrelevante nähere Umgebung im Sinne § 34 BauGB ein, somit wird das Vorhaben bereits in der planungsrechtlichen Beurteilung als nicht zulässig gewertet.

Dem Antragsteller steht gegen einen entsprechenden ablehnenden Bauvorbescheid der Rechtsweg offen.

Antragseingang	15.10.2021						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Ja						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und Stellplätzen						
Grundstück/Straße	Sonneneck 1						
Gemarkung	Ehrenbreitstein						
Flur	3						
Flurstück	8/48						

Anlagen:

- Luftbild (GeoPortal Koblenz)
- Lageplan
- schematische Darstellungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Versiegelung von Boden, Entfernung von vorhandenem Bewuchs