



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0158/2022		Datum: 15.03.2022	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00167-22	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, "Durchbruch Danne" gem. § 31 Abs.2 BauGB			
Gremienweg:			
29.03.2022	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 den nachfolgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Durchbruch Danne“ auf der Grundlage der Vorschriften des § 31 Abs. 2 BauGB zu:

- Überschreitung der straßenseitigen Baulinie um bis zu 1,775 m
- Überschreitung der hofseitigen Baugrenze um 1,50 m

Antragseingang	26.01.2022
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Umbau und Erweiterung von 50 Pflegezimmern und einem Büro
Grundstück/Straße	Koblenz, Kornpfortstraße 14
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56068)
Flur	8
Flurstück	693/17

Begründung:

Das Vorhaben (Umbau und Erweiterung von 50 Pflegezimmern und einem Büro) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Durchbruch Danne“, für den die BauNVO 1968 gilt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans –. Das betroffene Flurstück liegt in einem als MI (§ 6 BauNVO Mischgebiete) festgesetzten Gebiet.

Die geplante Erweiterung soll durch Miteinbeziehung der Flächen der Bestandsbalkone erfolgen, die im Bestand schon die straßenseitige Baulinie und die hofseitige Baugrenze überschreiten. Im Rahmen der Erweiterung soll vor allem auch eine Modernisierung im Hinblick auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfolgen. Die Zimmeranzahl selbst ändert sich nicht.

Straßenseitig ergibt sich bis zur neuen Fassadenvorderkante eine Baulinienüberschreitung von max. 1,775 m und innenhofseitig eine Baugrenzenüberschreitung von 1,50 m.

Gemäß § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen – kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichungen in Form der Überschreitung der straßenseitigen Baulinie und der hofseitigen Baugrenze durch die neu geplanten Fassaden sind im Hinblick auf die Anforderungen an moderne altersgerechte Wohnungen sowie die Barrierefreiheit städtebaulich vertretbar. Dies gilt auch für die Maße der Überschreitung, die mit 12,5 cm (bzw. 27,5 cm in Teilbereichen) nur geringfügig über die bestehenden Balkonvorderkanten hinausgehen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Damit liegen die Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 Abs.2 BauGB vor.

Anlage/n:

Lageplan, Bebauungsplanausschnitt, Ansichten, Schnitte, Grundrisse

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Da die Erweiterung maßgeblich auf den Flächen der vorhandenen Balkone erfolgt und damit keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfindet und sich im Zuge der Baumaßnahme gleichzeitig eine Fassadenmodernisierung in den betroffenen Bereichen ergibt, ist das Vorhaben im Hinblick auf den Klimaschutz vertretbar.