



Beschlussvorlage

| | | | | | | | |
|---------------------|---|--------------------------|---------------|--------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| Vorlage-Nr.: | BV/0276/2016/1 | | Datum: | 30.06.2016 | | | |
| Baudezernent | | | | | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az: | 1389-16/ Fel | | | | |
| Gremienweg: | | | | | | | |
| 12.07.2016 | Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung | <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitlich | <input type="checkbox"/> | ohne BE |
| | | <input type="checkbox"/> | abgelehnt | <input type="checkbox"/> | Kenntnis | <input type="checkbox"/> | abgesetzt |
| | | <input type="checkbox"/> | verwiesen | <input type="checkbox"/> | vertagt | <input type="checkbox"/> | geändert |
| | TOP öffentlich | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> | Gegenstimmen | | |
| Betreff: | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 127 "Wohngebiet Oberwerth" (§ 31 Abs. 2 BauGB) | | | | | | |

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB):

1. Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit
2. Überschreitung der festgesetzten GFZ

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Antragseingang | 25.05.2016 |
| Bauvorbescheid erteilt | Nein |
| Weltkulturerbe | Nein |
| „Mittelrheintal“ tangiert | |
| Vorhabensbezeichnung | Voranfrage bezgl. Umbau Hochbunker |
| Grundstück/Straße | Koblenz, Goethestraße |
| Gemarkung | Koblenz (56075) |
| Flur | 12 |
| Flurstück | 2/68 |

Begründung:

Die vom Antragsteller vorgelegte Planung – hier der Umbau des bestehenden Bunkergebäudes in ein Mehrfamilienwohnhaus mit dann ca. 9 Wohneinheiten- auf dem o. g. Grundstück sieht eine Überschreitung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 127 festgesetzten Anzahl von zwei Vollgeschossen vor.

Bei der Bestandsaufnahme und Ausarbeitung eines statischen Konzeptes hat sich herausgestellt, dass es sinnvoll ist, aufgrund fehlender Bestandsstatik die bestehenden Geschossdecken zu entfernen und ein neues statisches Gerüst im Inneren des Bunkers zu erstellen.

Die äußere Hülle bleibt gemäß des Entwurfes der Auslobung zum durchgeführten Bieterwettbewerb bestehen. Der bestehende Bunker hat zur Zeit zwei Vollgeschosse. Aufgrund bestehender Deckenstärken von bis zu 2,00 m ist es möglich ein weiteres (drittes) Vollgeschoss innerhalb der bestehenden Hülle zu schaffen.

Dadurch entstünde ein Gebäude mit III-Vollgeschossen und einem zurückspringenden Staffelgeschoss im Sinne der LBauO. Die äußere Kubatur hingegen ändert sich dabei nicht die Rohdecke über dem letzten Vollgeschoss liegt bei unveränderten 9, 20 m über dem anstehenden Außengelände.

Durch die Errichtung eines dritten Vollgeschosses wird auch die zwingend festgesetzte geschossflächenzahl von 0,6 überschritten. Bei einer Geschossfläche von dann ca. 2.069,97 m² und einer Grundstücksgröße von 2895 m² (Parzellen 2/4 und 2/68) beträgt die GFZ demnach 0,72.

Der Stellplatzbedarf mit je zwei Stellplätzen pro Wohneinheit wird in der geplanten Tiefgarage im UG des bestehenden Bunkers und auf dem Grundstück gedeckt

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung zudem städtebaulich vertretbar ist. Aufgrund des bestehenden Bunkergebäudes und unter Einhaltung der bestehenden Gebäudehülle kann das Vorhaben als Einzelfall nur bedingt als Vorbild für die ansonsten umgebende Wohnbebauung erhalten, sodass die umliegenden II-geschossige Wohnbebauung sich demzufolge nicht zwangsläufig dergestalt daran orientieren kann, dass auch hier entsprechende Befreiung zu erteilen wären.

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. Lageplan
5. Schnitt
6. Grundriss 2.OG
7. Visualisierung