



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0470/2016		<b>Datum:</b>	06.09.2016			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	1544-16/Fel				
<b>Gremienweg:</b>							
<b>20.09.2016</b>	<b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>	<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		
<b>Betreff:</b>	<b>Befreiung und Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 "Cusanusstraße/ Kardinal Krentenz-Straße/ Waisenhausstraße/ Bodenstraße" in Koblenz-Goldgrube</b>						

**Beschlussewurf:**

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 zu (Einvernehmen der Gemeinde / §§ 31 Abs. 2, 36 BauGB):

1. Überbauung bzw. Unterschreitung der festgesetzten Baulinie
2. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen
3. Überschreitung der festgesetzten Tiefgaragenfläche

Der Ausschuss erhebt für das nachgenannte Vorhaben gegen folgende Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 keine Einwände (Anhörung der Gemeinde / §§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 69, 88 LBauO)

1. Abweichung von der festgesetzten Dachform

<b>Antragseingang</b>	13.06.2016
<b>Bauvorbescheid erteilt</b>	Nein
<b>Weltkulturerbe</b>	Nein
<b>„Mittelrheintal“ tangiert</b>	
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Bauvoranfrage zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
<b>Grundstück/Straße</b>	Koblenz, Gutenbergstraße 12
<b>Gemarkung</b>	Koblenz (56073)
<b>Flur</b>	7
<b>Flurstück</b>	69/47

## **Begründung:**

Die vom Antragsteller vorgelegte Planung – hier die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit einer ambulanten Pflegegruppe im EG und Tiefgarage auf dem o. g. Grundstück widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15:

- Geringfügige Über- und Unterschreitung der Baulinie entlang der Gutenbergstraße. Die Baulinie wird durch den Baukörper auf einer Länge von 9,80 m in einer Tiefe von 0,80 m überschritten. Zusätzlich überschreiten 6 Balkone in einer Tiefe von 1,00 m und in einer Breite von 3,50 m die Baulinie. Gleichzeitig wird im Mittelteil die Baulinie in einer Tiefe von 0,30 m auf einer Länge von 9,00 m unterschritten.
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze (von der Gutenbergstraße aus gesehen) durch den Verbindungsbau um 8,60 m in der Tiefe und einer Breite von 9,60 m auf Erdgeschossenebene, den Aufzug um bis zu 2 m in der Tiefe und 3,80 m in der Breite auf 5 Ebenen, Teile des südlichen Hauptgebäudes auf allen Ebenen um 2 m in der Tiefe und 4,60 m in der Breite sowie an der Ostseite in einer Tiefe von 1,20 m auf einer Breite von 9,40 m.
- Überschreitung der Baugrenze durch Teile des nördlichen Hauptgebäudes an der Ostseite in einer Tiefe von 3,80 m und einer Breite im Mittel von 3,40 m.
- Überschreitung der festgesetzten Tiefgaragenfläche durch die geplante Tiefgarage um bis zu ca. 5 m auf einer Fläche von insgesamt 244 m<sup>2</sup>.
- Abweichung von der festgesetzten Dachform durch das nördliche Hauptgebäude

Die vorgenannten Abweichungen sind aus folgenden Gründen städtebaulich vertretbar:

Das ursprüngliche Plankonzept sah ein durchgehendes Gebäude von der Gutenbergstraße Richtung Norden mit einer Länge von ca. 45 m vor. Durch die vereinfachte Änderung des Plans wurde dieses Konzept dahingehend geändert, dass die Baugrenzen nun jeweils ein nördliches und ein südliches Hauptgebäude ermöglichen sollten. Die vorliegende Planung entspricht dieser städtebaulichen Konzeption insoweit, als dass die Verbindung der beiden Gebäude lediglich durch einen eingeschossigen Baukörper erfolgt. Hierin liegt auch die wesentliche Überschreitung der Baugrenzen begründet. Aufgrund des eingeschossigen Verbindungsbaus bleiben das städtebauliche Erscheinungsbild und der hiermit verbundene Leitgedanke zweier getrennter Baukörper erhalten. Weitere Baugrenzen- und Baulinienüberschreitungen bewegen sich in einem geringfügigen oder untergeordneten Umfang.

Die Überschreitung der festgesetzten Tiefgaragenfläche tritt aufgrund der Lage unterhalb der Geländeoberfläche städtebaulich nicht in Erscheinung und bewegt sich in einem vertretbaren Rahmen. Bezüglich der Abweichung von der festgesetzten Dachform ist darauf hinzuweisen, dass auch sehr flach geneigte Satteldächer zulässig sind und ein Flachdach somit kein wesentlich anderes Erscheinungsbild darstellt, als eine Planung, die den diesbezüglichen Festsetzungen entsprechen würde. Der südliche Baukörper an der Gutenbergstraße hält die vorgeschriebene Dachform ein, sodass die Ansicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus der Umgebungsbebauung entspricht.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis über die Anzahl der Vollgeschosse sowie der GRZ und GFZ zu führen.

Die Nachbarzustimmung zur geänderten Grenzbebauung zur Parzelle 69/46 kann vorausgesetzt werden, da hier auch der Antragsteller der Bauvoranfrage der Eigentümer des Grundstückes ist.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung zudem städtebaulich vertretbar ist.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Anlage/n:**

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Lageplan
3. Grundriss EG mit Eintragung der Baufenster
4. Grundriss OG
5. Grundriss Tiefgarage
6. Schnitt/ Ansicht