



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0083/2017		Datum:	23.02.2017			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	95-17/Fel				
Gremienweg:							
14.03.2017	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 Bebauungsplans Nr. 15 "Cusanusstraße/ Kardinal Kremenzt-Straße/ Waisenhausstraße/ Bogenstraße" in Koblenz-Goldgrube						

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB) zu:

1. Überbauung bzw. Unterschreitung der festgesetzten Baulinie
2. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)

Antragseingang	16.01.2017
Bauvorbescheid erteilt	Ja
Weltkulturerbe	Nein
„Mittelrheintal“ tangiert	
Vorhabensbezeichnung	Bauantrag zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
Grundstück/Straße	Koblenz, Gutenbergstraße 12
Gemarkung	Koblenz (56073)
Flur	7
Flurstück	69/47

Begründung:

Bereits im Bauvorbescheidsverfahren wurden Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baulinie, der Baugrenzen sowie der festgesetzten Tiefgaragenfläche und der abweichenden Dachform erteilt (BV/0470/2916/1).

Die vom Antragsteller nunmehr vorgelegte detailliertere Bauantragsplanung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit einer ambulanten Pflegegruppe im EG und einer Tiefgarage auf dem o. g. Grundstück widerspricht darüber hinaus in zwei weiteren Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15:

- Überschreitung der Baulinie entlang der Gutenbergstraße. Die Baulinie wird durch die gegenüber der Bauvoranfrage geänderten 10 Balkonanlagen auf einer Fläche von insgesamt ca. 51 m² überschritten. Durch den Bauvorbescheid ist lediglich für 6 Balkone eine Fläche von 21 m² Überschreitung befreit worden.
- Geringfügige Überschreitung der festgesetzten GRZ II (Grundflächenzahl inkl. Nebenanlagen und Zufahrten). Der im Bebauungsplan festgesetzte GRZ Wert von 0,5 wird von dem geplanten Gebäude eingehalten (GRZ I= 0,48), jedoch wird der davon abgeleitete maximal zulässige GRZ II Wert von 0,75 überschritten (GRZ II = 0,83) Dies ist in erster Linie auf die Größe der unterirdischen Tiefgarage zurückzuführen, für welche bereits im Bauvorbescheid eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Tiefgaragenflächen in einer Größenordnung von 244 m² erteilt wurde. Das Dach der Tiefgarage wird in weiten Teilen extensiv begrünt.

Die vorgenannten Abweichungen sind aus folgenden Gründen städtebaulich vertretbar:

Das ursprüngliche Bebauungsplankonzept sah ein durchgehendes Gebäude von der Gutenbergstraße in 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 sowie die GRZ-Überschreitung 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.

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 des Baufensters
4. Ansicht Gutenbergstraße
5. Lageplan Berechnung GRZ