



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0298/2018		Datum: 08.08.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01284-18 bis	
Betreff:			
Umbau und Aufstockung des ehem. Hochbunkers, Herletweg 1			
Gremienweg:			
21.08.2018	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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		

Unterrichtung:

Der Ausschuss nimmt das nachgenannte Vorhaben zur Kenntnis.

Antragseingang	01.06.2018
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	ja
Vorhabensbezeichnung	Umbau und Aufstockung
Grundstück/Straße	Koblenz, Herletweg 1
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56068)
Flur	8
Flurstück	599/1

Für den Standort des Hochbunkers auf dem Grundstück Herletweg 1 liegt eine Bauvoranfrage vor. Im Rahmen der Voranfrage soll die Zulässigkeit der Größe des geplanten Baukörpers geklärt werden. Das geplante Vorhaben ist in den beigegeführten Anlagen grau, das Bunkergebäude gelb dargestellt. Für den fraglichen Bereich existiert kein Bebauungsplan.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Nach den aktuellen Unterlagen ist eine Grundfläche (EG) von ca. 1016 m² und eine Gebäudehöhe (ab OK EG) von 16,11 m geplant. Die Gesamthöhe ab dem Straßenniveau (Herletweg) beträgt 17,21 m.

Ein Abgleich mit dem benachbarten Görreshaus ergibt für dieses eine Grundfläche der in den Blockinnenbereich hineinragenden Gebäudeteile von ca. 920 qm bei einer Traufhöhe von 15 m und einer Gesamthöhe von ca. 20 m (Firsthöhe ab Oberkante Gelände Görreshaus).

Für die Bauvolumina hat der Architekt einen Wert von 14400 cbm für die Neuplanung im Vergleich zu der etwas geringeren Baumasse des Görreshauses von 14200 cbm ermittelt.

Der geplante Baukörper überschreitet damit sowohl die Abmessungen des bisherigen Bunkergebäudes als auch die aus der Umgebung zu entnehmenden Maße der Flächengröße und auch des Bauvolumens (vgl. insbesondere die Schnittdarstellungen alt – neu). Bei einer Betrachtung, die auf eine rein numerische Einhaltung des Umgebungsrahmens abzielt, würde sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Es können sich aber auch Vorhaben einfügen, die vom bestehenden Rahmen abweichen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr. BauGB Kommentar, 12. Auflage, § 34 Rd-Nr. 30). In einem zweiten Prüfungsschritt ist deshalb zu klären, ob das Vorhaben Spannungen in das Umfeld hinein trägt, das Vorhaben im Hinblick auf das Umfeld disharmonisch wirkt oder hinsichtlich seiner Wirkung eine Verschlechterung des Umfeldes bewirkt oder durch eine evtl. Vorbildwirkung in naher Zukunft zu einer Verschlechterung des Umfeldes beitragen könnte. Nach entsprechender Prüfung sind die vorgenannten negativen Auswirkungen für die aktuell vorgelegte Version, die eine Verkleinerung einer Vorgängerversion darstellt, nicht mehr anzunehmen. Nach dem vorgelegten Schnitt wird die og. Grundflächenüberschreitung nicht über alle Geschosse fortgeführt. Vielmehr reduziert sich die Grundfläche durch ein Zurückstaffeln gegenüber dem Herletweg. Das 4. OG erscheint dann nur noch als Staffelgeschoss. Die Höhe insgesamt orientiert sich an der Traufhöhe des Görreshauses, sodass auch der Geländeversatz berücksichtigt ist. Im Hinblick auf die vorgenannten Punkte wird daher in der Gesamtbetrachtung davon ausgegangen, dass sich das Vorhaben in den Kontext des Blockinnenbereiches einfügt.

Würde man zu einem gegenteiligen Ergebnis kommen, wäre in einem weiteren Prüfungsschritt zu klären, ob die Zulassungsvoraussetzungen des § 34 Abs. 3 a BauGB vorliegen.

Hiernach kann vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall abgewichen werden, wenn es um die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden Betriebes, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines bestehenden Wohngebäudes oder um die Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken geht.

Im vorliegenden Fall würde die letztgenannte Fallkonstellation vorliegen. Die Entscheidung nach dieser Variante entspricht der Befreiung nach § 31 Abs. 2 Bau.GB, sodass als Zulassungsvoraussetzungen zusätzlich die städtebauliche Vertretbarkeit und die Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen sowie den sonstigen öffentlich Belangen gegeben sein müssen.

Auch im Rahmen einer Abweichungsprüfung sind deshalb keine Vorhaben zulassungsfähig die auf die Umgebung erdrückend wirken oder die Gesamtsituation in Richtung einer Verschlechterung in Bewegung bringen.

Bezogen auf die vorgenannten Forderungen wirken sich auch wieder die Abstufung weg vom Herletweg, die verringerten Geschossflächen der oberen Geschosse gegenüber der Tiefgaragen- und der EG Fläche sowie die Orientierung der Höhe des Vorhabens an der benachbarten Trauf- und nicht an der Firsthöhe des Görreshauses aus. Da der geplante Baukörper darüber hinaus ein Hufeisenband mit einer üblichen Bautiefe darstellt, käme das Vorhaben auch nicht als Berufungsfall für weitere Vorhaben mit einer vollflächig ausgefüllten Geschossfläche über alle Ebenen in Frage.

Insofern erfüllt der aktualisierte Vorentwurf auch die Zulassungsvoraussetzungen des § 34 Abs.3a BauGB.

Entsprechend der Anfrage und den vorgelegten Unterlagen beschränken sich Prüfung und der beabsichtigte Bescheid ausschließlich auf die baurechtliche Einzelfrage des größenmäßigen Einfügens des geplanten Baukörpers in den Blockinnenbereich. Die Kompatibilität des Vorentwurfs mit sonstigen Verfahren und die weiteren Genehmigungsvoraussetzungen des § 70 LBauO sind ausdrücklich nicht Gegenstand der derzeitigen baurechtlichen Prüfung und des beabsichtigten Vorbescheides. Die Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt kann erst nach Vorlage des vollständigen Baugesuches geprüft werden. Da das Vorhaben nach der vorgelegten zeichnerischen Gegenüberstellung (neu in Grau, Altbestand Bunker in Gelb) baurechtlich als Neuerrichtung in Erscheinung tritt, ist eine vollumfängliche Prüfung erforderlich. Schwerpunkte sind hier unter anderem die Abstandflächen, der Brandschutz, der Stellplatznachweis, die konkrete Ausgestaltung der Erschließung, die gutachterlichen Nachweise im Hinblick auf Lärm und Abgase der Tiefgarage etc.. Auch müssen der Denkmalschutz und das Weltkulturerbe dem Vorhaben noch zustimmen.

Auf diesen Zusammenhang wird der Antragsteller im beabsichtigten Bauvorbescheid ausdrücklich hingewiesen werden.

