



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0164/2019</b>		Datum: 25.02.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02433-18	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16, "Löhrstraße, Kleinschmittgäßchen, Viktoriastraße, Schloßstraße" gem § 31 (2) BauGB</b>			
Gremienweg:			
12.03.2019	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		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

### Beschlusstwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16, „Löhrstraße, Kleinschmittgäßchen, Viktoriastraße, Schloßstraße" (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB) zu:

- Überbauung eines Teilbereiches der als Gemeinschaftshof festgesetzten Fläche

<b>Antragseingang</b>	01.10.2018
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bezgl. der Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes
<b>Grundstück/Straße</b>	Koblenz, Viktoriastraße 8 - 12
<b>Gemarkung</b>	Koblenz (PLZ 56068)
<b>Flur</b>	8
<b>Flurstück</b>	1177/5

### Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsmarktes.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage möchte der Antragsteller klären lassen, ob es bauplanungsrechtlich zulässig ist, dass die Erweiterung sich auch auf die rückwärtige Hofffläche erstreckt (Flurstück 1177/5).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16, für den die BauNVO 1968 gilt. Die rückwärtige Erweiterung liegt auf einer Teilfläche, die im Bebauungsplan als Gemeinschaftshof festgesetzt ist (fragliche Fläche im Lageplan farblich gekennzeichnet).

Dieser dient nach der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 des Bebauungsplanes der rückwärtigen Andienung der mit der Ziffer 1 (im Kreis) bezeichneten Grundstücke.  
Für die geplante Erweiterung in Form der Überbauung des Gemeinschaftshofanteiles ist deshalb eine Befreiung erforderlich.

Aufgrund der auf dem Nachbargrundstück unmittelbar an der Grenze angeordneten Tiefgarageneinfahrt (vgl. angehängtes Foto) sowie einer an die Rampe anschließenden baulichen Abtrennung kann die fragliche Gemeinschaftshofteilfläche nur noch vom Bauherren selbst befahren werden. Eine Funktion als Andienungs- oder Rangierfläche auch für Dritte über die Grenzen hinweg hat dieser Bereich aufgrund der abtrennenden Wirkung der auf dem Nachbargrundstück errichteten Tiefgaragenrampe sowie der Abtrennung nicht mehr. Baulasten oder Grunddienstbarkeiten zur Sicherung der Nutzung der Hoffläche auch für Dritte gibt es nicht.

Des Weiteren soll die Erweiterung baulich so ausgestaltet werden, dass der Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt das Grundstück über ein Rolltor befährt und das Entladen dann im Gebäude selbst stattfinden kann.

Aufgrund der vorgenannten Punkte ergibt die Prüfung, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorliegen.

Hinweis:

Nicht Gegenstand der Beschlussvorlage ist die in der Bauvoranfrage ebenfalls angefragte Erweiterung in Richtung Viktoriastraße. Der im Erdgeschoss vorhandene arkadenähnlich Rücksprung von 1,20 soll ebenfalls überbaut werden. Dieser Rücksprung wurde gem. der im Jahre 1965 erteilten Genehmigung auf dem Privatgrundstück errichtet. Ein Absicherung dieses Rücksprungs als öffentliche Gehwegfläche durch Widmung oder Bebauungsplan existiert für den Bereich der Grundstücke Viktoriastraße 8 – 12 nicht.

**Anlage/n:**

**Lageplan**  
**Bebauungsplan**  
**Bestandsfotos**  
**Bestandspläne**

**Historie:**