



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0453/2019</b>		Datum: 13.05.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00952-19	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37, "Gestaltung Münzplatz und angrenzende Baublöcke", Ä 6, gem. § 31, Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</b>			
Gremienweg:			
28.05.2019	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		ohne BE abgesetzt geändert

### Beschlusstwurf:

**Der Ausschuss beschließt auf der Grundlage der Vorschriften des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die nachgenannten Abweichungen von der Baulinie und der Bauhöhe:**

- Rücksprünge von der festgesetzten Baulinie, die jeweils ca. 4 m Länge und in der Tiefe zwischen ca. 1 m und 1,2 m aufweisen
- teilweise Überschreitung der sich aus der Bebauungsplanänderung Nr. 6 ergebenden Dachform durch die beantragten Attikakanten

<b>Antragseingang</b>	02.05.2019						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	ja						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Bauantrag: Revitalisierung und Erweiterung „Alte Münz“						
<b>Grundstück/Straße</b>	Münzstraße 1						
<b>Gemarkung</b>	Koblenz (PLZ 56068)						
<b>Flur</b>	8						
<b>Flurstück</b>	6/1	10/9					

### Begründung:

#### **Befreiung hinsichtlich der Abweichungen von den Baulinien**

Gegenstand der Bebauungsplanänderung Ä 6 ist die Definition des planungsrechtlichen Rahmens über die baulichen Nutzungs- und Umnutzungsmöglichkeiten des denkmalgeschützten Münzhauses und dessen Erweiterung in nördlicher Richtung. Der Bestandsbau und die potentielle Erweiterungsmöglichkeit sind durch Baulinie festgesetzt. Der Bebauungsplan in Form der sechsten Änderung lässt eine Bruttogrundrissfläche in einer Größenordnung von ca. 270,80 qm zu. Im Vergleich dazu soll das neue Projekt eine Grundrissgröße von 250,25 qm umfassen. Es sind sowohl auf der westlichen als auch auf der östlichen Gebäudeseite Rücksprünge von der festgesetzten Baulinie festzustellen, die jeweils ca. 4 m Länge aufweisen und in der Tiefe zwischen ca. 1 m und 1,2 m betragen. Insgesamt nehmen sie eine summierte Grundfläche für beide Gebäudeseiten von 20,65 qm ein.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss dem Grunde nach auf diese Linie gebaut werden, ein Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Der vorliegende Entwurf des Architekten sieht eine deutliche Akzentuierung der Nahtstelle zwischen denkmalgeschütztem Altbestand und dem Ergänzungsbau in der Form vor, dass der modern gestaltete Fassadenanschluss mit Blick auf die Grundrissfigur taillenartig eingeschnürt wird. Diese Entwurfsvorstellung resultiert aus der gebäudefunktionalen Betrachtung, den Erschließungs- und Treppenhausbereich als Bindeglied zwischen Altbestand und dem sich nördlich anschließenden Toilettenbereich zu nutzen. Frühere Entwurfsvorstellungen, die Grundlage für die sechste Änderung des Bebauungsplans gewesen sind, sahen andere Funktionspräferenzen vor, die sich an der Reihenfolge Gastraum im Süden, nördlich anschließend zunächst Toilettenbereich und am Kopfende schlussendlich der Treppenhauskern orientierten. Daraus resultierte die stufenartige Verjüngung der zulässigen Grundrissfläche nach Norden. Der nun gewählte Grundrissentwurf ist in Anbetracht der dargestellten Funktionen überzeugend und der Vorläuferversion eindeutig vorzuziehen, die nun nicht mehr weiterverfolgt wird. Das beiderseitige kleinflächige Abweichen von der Baulinie ist städtebaulich vertretbar, weil die Abweichung von der angestrebten Bauflucht in Relation zur Gesamtentwicklungslänge der Fassadenfront nicht in dominierender Ausprägung in Erscheinung tritt.

Die Flächenausdehnung der beiden Untergeschosse ist im Vergleich zur oberirdisch relevanten Flächenfestsetzung ohne planungsrechtliche Bedeutung und wird an dieser Stelle nur der Ordnung halber erwähnt. Unterirdische Relevanz hätte die Baulinienfestsetzung nur für den Fall, dass diese Wirkung ausdrücklich in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannt worden wäre; an einer derartigen Festsetzung fehlt es jedoch.

### **Befreiung hinsichtlich der Traufhöhe Alte Münz**

Gemäß den textlichen Festsetzungen über die zulässige Höhenlage des Firstes sind drei verschiedene Höhenkoten für den Bereich des potentiellen Baukörpers geregelt worden. Für den Altbestand ist das Höhenmaß von 14,03 m zwingend festgesetzt, daran schließt sich in nördlicher Richtung der sogenannte Bereich II mit einer Firsthöhe von 13,78 m, am nördlichen Kopfende der überbaubaren Fläche schließt sich der Bereich III mit einer maximalen Höhe von 13,22 m an. Gemäß der Eintragung „Schemaskizze zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen“ sind für die in den drei Regelungsbereichen denkbaren Walmdachbauteile, deren First parallel zur Münzstraße orientiert wird, Dachneigungen unterhalb des Firstes von maximal 45 und im Bereich der Mansarde von 70 Grad zugelassen. Gemäß Anlagen Nr. 1 A und 2 A könnte in Ausschöpfung des oberirdischen Gebäudevolumens die dargestellte Umrisskontur des Gebäudequerschnitts entstehen, die nicht im Widerspruch zum Bebauungsplaninhalt stehen würde. Die denkbare Gebäudekubatur wird jeweils durch fett-schwarze Strichpunktlinien dargestellt.

Anstelle dieser möglichen Dachaufbauten in den Festsetzungsbereichen II und III wird nun eine kubische Fassaden- und Gebäudeform gewählt, die nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans steht, weil eben weder in den textlichen noch zeichnerischen Festsetzungen ein Ausschluss dieser Gebäudeform enthalten ist. Die Oberkanten der Attiken für die Bereiche II und III sind im Hinblick auf die Höhenentwicklung der lotrechten Wandelemente gleichwohl mit den maßstabsbildenden Traufhöhenfestsetzungen für den Bereich II von zwingend 7,30 m und den Bereich III von mindestens 7,30 m über dem Bezugspunkt B (heutiges Niveau Münzplatz) in Beziehung zu setzen. Die zeichnerische Darstellung für den Bereich II (vergl. Anlage 1 A und 1 B) belegt, dass die Attika im Gebäudeschnitt auf beiden Längsseiten jeweils eine dreiecksförmige Fläche mit Längen für die Katheten von 39 x 40 cm auf der Westseite und 66,5 cm x 70 cm auf der Ostseite (jeweils Breite mal Höhe) auf einer Länge von 2,75 m schneidet.

Die Systemskizze für den Bereich III (vergl. Anlage 2 A und 2 B) verdeutlicht eine Durchdringung der gedachten Dachfläche durch den Attika- und Fassadenbereich mit Entwicklungslängen von 1,86 m für die Katheten der Dreiecksflächen auf beiden Fassadenlängsseiten, bei einer laufenden Fassadenlänge von 4,24 m.

Im Hinblick auf den Schattenwurf des zulässigen Walmdachs in Richtung Münzstraße sind die Auswirkungen für die gegenüberliegende Bebauung trotz der Abweichung der beiden Attikahöhen von der maßstabsdefinierenden Traufhöhe bzw. dem sich aus der Geometrie ergebendem Knick im Bereich der mitzudenkenden Mittelfette weniger gravierend. Diese Aussage ist auch vor dem Hintergrund zulässig, dass gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auch Dachgauben zulässig sind, die ebenfalls Schatten werfen würden.

Gestalterisches Leitbild für die rechtsverbindliche Änderung des Bebauungsplans ist ein historisierend-konservativer Ansatz für die Ausformulierung der Dachlandschaft gewesen. Im Gegensatz dazu hätte ebenso die nun vorliegende eher kubistische Formensprache auch Gestaltungsmaßstab für den bauleitplanerischen Regelungsumfang sein können. Gerade in Anbetracht dieser denkbaren gestalterischen Offenheit ist eine Abweichung für die Traufhöhe aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Beziehen sich die vorstehenden Ausführungen auf Abweichungen von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 sowie 18 BauNVO, so sind des Weiteren Abweichungen von sogenannten Örtlichen Bauvorschriften nach § 88 Abs. 1 Ziffer 2 und Abs. 6 LBauO festzustellen, so dass auch insoweit Abweichungen gemäß § 69 LBauO bezüglich der Höhenlage von First, Traufen und der Gebäudekubatur notwendig sind. Da bereits die städtebauliche Vertretbarkeit dieser Abweichungen vom Bebauungsplan festgestellt worden ist, wird die Zulässigkeit der Abweichungen von den gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans im Prinzip unmittelbar mitgezogen.

Der voranstehende Vorlagentext bezieht sich auf die Abweichungen zu den vorgenannten Bebauungsplanfestsetzungen.

Darüber hinaus ist der Bauantrag noch in Bearbeitung. Prüfungsschwerpunkte sind unter anderem vor allem der Denkmalschutz, die Prüfung der Abstandsflächen gem. § 8 LBauO, der Brandschutz, die Festlegung der nachzuweisen Stellplatzzahl etc..

Der Befreiungsbeschluss wird insofern erst dann im Rahmen einer Baugenehmigung umgesetzt, wenn die derzeit noch laufende Prüfung abgeschlossen ist, und sich keine dem Vorhaben entgegenstehenden baurechtlichen oder sonstige öffentlich-rechtlichen Belange ergeben haben.

**Anlage/n:**

- **Lageplan**
- **Bebauungsplanausschnitt mit Baulinienabweichungen**
- **Systemschnitte mit den Überschreitungen**
- **Grundrisse**
- **Schnitte**
- **Ansichten**