



# Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0114/2019		Datum: 26.03.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 3093-2018	
<b>Betreff:</b>			
<b>Unterrichtungsvorlage zur Erteilung eines Bauvorbescheides: Aufstockung und Umbau von Mehrfamilienhäusern im Bereich der Straßen Am Alten Hospital und der Kastorstraße (§ 34 BauGB)</b>			
Gremienweg:			
	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig
		<input type="checkbox"/>	mehrheitl.
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt
		<input type="checkbox"/>	verworfen
		<input type="checkbox"/>	vertagt
		<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	geändert
TOP	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen

## Unterrichtung:

**Der Ausschuss nimmt die Absicht der Verwaltung zur Erteilung eines Bauvorbescheides zu nachgenanntem Vorhaben zur Kenntnis (§ 34 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB):**

- **Aufstockung und Umbau vom Mehrfamilienwohnhäusern im Bereich der Straßen Am Alten Hospital und der Kastorstraße**

<b>Antragseingang</b>	27.12.2018
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	ja
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bezgl. Aufstockung und Umbau vom Mehrfamilienwohnhäusern
<b>Grundstück/Straße</b>	Koblenz, Kastorstraße 10 – 24; Am Alten Hospital 2 – 12; Am Alten Hospital 1 – 9; Am Alten Hospital 9a
<b>Gemarkung</b>	Koblenz (PLZ 56068)
<b>Flur</b>	8
<b>Flurstück</b>	645/4   636/1   621/16   u.a.

Der Antragsteller ist Eigentümer der bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser Kastorstraße 10 – 24; Am Alten Hospital 2 – 12; Am Alten Hospital 1 – 9 und Am Alten Hospital 9a, die in den Jahren 1957-1958 unter der Bezeichnung „Wiederaufbau Altstadt“ genehmigt und errichtet wurden.

Im Rahmen der Voranfrage soll geklärt werden inwieweit eine Nachverdichtung durch die Aufstockung der bestehenden Gebäude bauplanungsrechtlich zulässig ist. Durch die Aufstockung sollen insgesamt ca. 63 Wohneinheiten in Größen zwischen 35 und 100 qm entstehen.

Die Beurteilung ergibt im Einzelnen Folgendes:

Kastorstraße 10 – 24 (gem. Lageplan Wohnblöcke 1 – 4) und Am Alten Hospital 22 – 12 (gem. Lageplan Wohnblöcke 5 - 7):

Die Gebäude liegen im unbeplanten Innenbereich und sind somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die aufgestockten Gebäude fügen sich hinsichtlich Gebäudehöhen und Geschoßigkeit ein. Die geplanten Flachdächer sind zulässig.

Kastorstraße 1 – 9 (gem. Lageplan Wohnblöcke 8 – 10):

Die Gebäude liegen ebenfalls im unbeplanten Innenbereich und sind somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auch hier fügen sich die aufgestockten Gebäude hinsichtlich Gebäudehöhen und Geschosigkeit ein. Die geplanten Flachdächer sind auch hier zulässig.

Für diese Gebäude ergibt sich aber bereits nach summarischer Prüfung, dass die nach § 8 LBauO zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung einzuhaltenden Abstandsflächen für die beantragte Version nicht eingehalten werden können, so dass für eine Aufstockung dieser Gebäudegruppe keine Zustimmung erfolgt. Die Voraussetzungen des § 8 Abs.10-12 LBauO für die Zulassung verringerter Abstandsflächen liegen nicht vor.

Kastorstraße 9a

Dieses Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6. Es gilt die BauNVO 1968. Festgesetzt sind zwingend zwei Vollgeschosse. Auch wenn man zu dem Schluss käme, dass für die Realisierung der 4 Vollgeschosse eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich wäre, ergibt aber auch hier die summarische Prüfung, dass die geplante Aufstockung aufgrund der nicht nachweisbaren Abstandsflächen unzulässig ist. Auch hier liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs.10-12 LBauO für die Zulassung verringerter Abstandsflächen nicht vor.

Im Ergebnis beabsichtigt die Verwaltung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Aufstockungen für die Gebäude Kastorstraße 10 – 24 und Am Alten Hospital 22 – 12 im Rahmen eines Vorbescheides zu bestätigen.

Aufgrund der Lage der Vorhaben am moselseitigen Rand der Koblenzer Altstadt wurden zusätzlich das Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur (Welterbeverträglichkeit) sowie die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Koblenz, Amt 61) beteiligt. Von beiden Stellen wurden keine Bedenken geäußert.

Der Ausschuss nimmt die Absicht der Verwaltung zur Erteilung des Vorbescheides auf der vorgenannten Basis zur Kenntnis.

Anlagen:

Lagepläne

Ansichten

Schnitte