



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0169/2021		Datum: 09.03.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2801-20	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48, "Hohenfelder Straße, Am Wöllershof, Fischelstraße, Weißer Gasse" gem. § 31 Abs. 2 BauGB			
Gremienweg:			
23.03.2021	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 stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

1. Überschreitung der hinteren Baugrenze im Bereich des Westflügels
2. Überschreitung der festgesetzten Vollgeschoßzahl um zwei weitere Geschosse (Westflügel)
3. Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoss des Westflügels
4. Überschreitung der festgesetzten GFZ

Antragseingang	28.12.2020
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Ja
Vorhabenbezeichnung	Revitalisierung „Haus am Wöllershof“
Grundstück/Straße	Am Wöllershof 12
Gemarkung	Koblenz
Flur	8
Flurstück	461/1

Begründung:

Der Bauherr plant die Revitalisierung und die Modernisierung der Liegenschaft. In diesem Zusammenhang sollen das Hochhaus und der Ostflügel in seiner Konstruktion erhalten, ansonsten jedoch umfassend umgebaut und saniert werden (Gebäudehülle, -technik, -innenausbau) und anschließend als Bürogebäude weiter genutzt werden. Der Westflügel wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt und soll anschließend Wohnungen aufnehmen.

Zur Klärung von einzelnen baurechtlichen Fragestellungen, die sich bei der Projektplanung ergeben haben, hat der Bauherr eine Bauvoranfrage vorgelegt. Im Zusammenhang mit der Maßnahme kommt es dabei zu den oben angeführten Bebauungsplanabweichungen.

Nach den Vorschriften des § 31 Abs.2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für die beantragten Abweichungen folgendes:

Hintere Baugrenze:

Bei der Neuerrichtung des Westflügels soll die festgesetzte rückwärtige Baugrenze entlang der rückwärtigen Fassade um 6,20m überschritten werden.

Die geplante Bautiefe mit der entsprechenden Baugrenzenüberschreitung orientiert sich an der für das Nachbargrundstück im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 1 als zulässig festgesetzten Bautiefe (20 m).

Anzahl Vollgeschosse:

Der neu zu errichtende Westflügel soll als Gebäude mit 6 Vollgeschossen errichtet werden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Viergeschossigkeit wird damit um 2 Geschosse überschritten. Dabei soll die im Bestand vorhandene Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Art der baulichen Nutzung:

Das Hochhaus und der Ostflügel sollen nach wie vor als Bürogebäude genutzt werden. Im Neubau des Westflügels sollen insgesamt Wohnungen untergebracht werden. Gem. Bebauungsplantext sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Hiervon abweichend sollen auch im EG Wohnungen errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ):

Die oberhalb des Geländes im Bestand überbaute Fläche soll beibehalten werden. Die GRZ ändert sich insofern nicht. Durch die zwei zusätzlichen Geschosse bei der Neuerrichtung des Westflügels ergibt sich aber eine GFZ von insgesamt 4,4 gegenüber der zulässigen GFZ von 4,0.

Die Beurteilung der vorgenannten Abweichungen ergibt, dass die Befreiungsvoraussetzungen gem § 31 Abs 2 BauGB vorliegen. Zu den nachbarlichen Belangen ergibt sich Folgendes: Die Errichtung des an das Nachbargrundstück (Flurstück 422/8) teilweise angrenzenden Westflügels berührt nachbarliche Interessen. Die durch den Westflügel ausgelösten rückwärtigen Abstandsflächen liegen zum teil auf dem Nachbargrundstück. In diesem Bereich ist der geplante Umfang nur zulässig, wenn der Nachbar zu einer Übernahme der entsprechenden Baulast bereit ist. Eine entsprechende Forderung wird in den Bauvorbescheid übernommen.

Der Ausschuss stimmt den beantragten Abweichungen zu.

Anlage/n:

Lageplan

Bebauungsplanausschnitt

Ansichten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die geplanten Umbauten und die Neuerrichtung des Westflügels in der Höhe des derzeitigen Bestandes führen zu keinem erhöhten Flächenversiegelungsgrad. Die Fassadensanierung insbesondere für das Hochhaus erfolgt nach den aktuellen Vorschriften für den Wärmeschutz und die Energieeinsparung, so dass die geplante Revitalisierungsmaßnahme diesbezüglich positiv zu bewerten ist.

