



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0755/2022		Datum: 01.12.2022	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2314-22	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 Ä 3			
Gremienweg:			
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 Ä3 zu (Einvernehmen der Gemeinde / § 31 Abs. 2 BauB und § 69 LBauO):

1. Überschreitung der festgesetzten Baulinie im 1. OG – 5.OG
2. Überschreitung der festgesetzten seitlichen Baugrenze mit Balkonen
3. Abweichende Dachausbildung

<i>Antragseingang</i>	27.10.2022
<i>Bauvorbescheid erteilt</i>	Ja
<i>Weltkulturerbe „Mittelrhein- tal“ tangiert</i>	<u>Nein</u>
<i>Vorhabensbezeichnung</i>	Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses
<i>Grundstück/Straße</i>	Koblenz, Moselweißer Straße 1
<i>Gemarkung</i>	Koblenz (56073)
<i>Flur</i>	4
<i>Flurstück</i>	50/71 50/77 50/78 50/80

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstockung des bestehenden Gebäudes auf insgesamt dann 6 Vollgeschosse auf dem v. g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 87 Ä3.

Der Bebauungsplan setzt für das Vorhaben Satteldach fest. Realisiert werden soll aber ein Flachdach. Die Festsetzung ist gestalterischen und damit bauordnungsrechtlichen Ursprungs. Für Abweichungen

ist § 69 LBauO anzuwenden. Eine Abweichung kann nach Abs. 1 dieser Vorschrift zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Bestandsgebäude und weitere in dessen Umgebung haben ein Flachdach. Die Ausführung des Flachdachs führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes. Der Zweck der Anforderung (Festsetzung SD) steht der Abweichung nicht entgegen. Mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen ist das Vorhaben vereinbar. Die Voraussetzungen für die Abweichung nach § 69 Abs. 1 LBauO sind erfüllt.

Der geplante Eckerker überschreitet die festgesetzte Baulinie in einer Tiefe von jeweils 50 cm auf einer Breite von 2,75 m in den Geschossen 1. OG -5. OG. Dafür ist eine Befreiung erforderlich und beantragt. Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Voraussetzungen für die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt. Die v. g. Befreiungen dienen dazu, die vom Bebauungsplan beabsichtigte Ausbildung einer Torsituation als Eingang zur Moselweißer Straße zu untermauern.

Darüber hinaus überschreitet die nunmehr übers Eck gezogene Balkonanlage ab dem 3. Obergeschoss die festgesetzte seitliche Baugrenze um 1.50 m in der Tiefe auf einer Breite von ca. 1,70 m.

Das Vorhaben erzeugt in der Umgebung keine Spannungen und stört die Harmonie nicht. Es fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ein.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht, die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Anlage/n:

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Lageplan
4. Grundriss 1-4.OG
5. Grundriss 5.OG
5. Ansicht Norden
6. Ansicht Osten

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine

Historie: in der Bauvoranfrage Az. 273-22 wurde bereits eine Befreiung im Hinblick auf die Überbauung der festgesetzten Baulinie im 1. OG und für die Überbauung der rückwärtigen Balkonanlagen gewährt (BV /0381/2022).