



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0318/2023		Datum: 21.06.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00317-23 bie	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48, "Hohenfelderstraße, Am Wöllershof, Fischelstraße, Weißer Straße"			
Gremienweg:			
04.07.2023	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

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

1. Teilweise Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze im Bereich der Weißernonnengasse
2. Überschreitung der festgesetzten Vollgeschoßzahl (II) um ein weiteres Geschoss
3. Wohnungen auf der Erdgeschosebene als Ausnahme nach § 31(1) BauGB

Antragseingang	08.02.2023						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Ja						
Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau einer altersgerechten Apartmentanlage						
Grundstück/Straße	Weißernonnengasse 10						
Gemarkung	Koblenz						
Flur	8						
Flurstück	419/6/1						

Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung einer altersgerechten Apartmentanlage nach Abriss des derzeitigen Gebäudebestandes. Es sollen 32 Apartments entstehen. Da gem. der Satzung über Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätze für Seniorenwohnungen nur 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit und 1 Fahrradstellplatz für jeweils 10 Wohnungen nachzuweisen sind, soll auf ein Garagengeschoss verzichtet werden und der entsprechende Nachweis auf der Erdgeschosebene stattfinden. Das Dach soll begrünt werden.

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

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48. Es gilt die BauNVO 1977. Wesentliche Festsetzungen sind:

- MK
- Baugrenzen
- GRZ 1,0
- GFZ 2,4
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Flachdach
- Straßenverkehrsfläche und Fläche für Versorgungsanlagen
- Text

Es sind Wohnungen in allen Geschossen geplant. Wohnungen sind im MK nach § 1 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind. Für die Wohnungen im Erdgeschoss sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich; denn ausnahmsweise können Wohnung, die nicht unter Abs. 2 Nr. 7 fallen, zugelassen werden. Die Voraussetzungen für die Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Die östliche Baugrenze wird überschritten – gem. Anfrage alternativ ab dem Erdgeschoss oder oberhalb des Erdgeschosses. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der betroffene Bereich, der derzeit als überbautes Privatgrundstück in Erscheinung tritt, setzt eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und eine Fläche für Versorgungsanlagen, bzw. für Abfallentsorgung fest. Eine Befreiung für eine Baugrenzenüberschreitung auf der Ebene des Erdgeschosses (Variante 1 der Bauvoranfrage) scheidet aus, weil sie die Grundzüge der Planung berührt. Durch die erdgeschossige Bebauung der Fläche würde die öffentliche Straße eingezogen werden, was straßenrechtlich nicht zulässig wäre. Auch eine Befreiung zur Überbauung der Versorgungsfläche scheidet grundsätzlich aus. Sie wäre nicht mit den öffentlichen Belangen einer geordneten Abfallbeseitigung vereinbar, es sei denn, es würde ein Ersatzstandort bereitgestellt, der aber nicht ersichtlich ist.

Dem entgegen sind aber die Voraussetzungen für Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für eine Überschreitung der Baugrenze oberhalb des Erdgeschosses erfüllt (in den Obergeschossebenen gem. Variante 2 der Bauvoranfrage).

Die festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen und der Abfallentsorgungsstandort bleiben erhalten, und könnten gem. Bebauungsplan umgesetzt werden

Das Vorhaben soll darüber hinaus drei Vollgeschosse erhalten. Auch dafür ist eine Befreiung erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt. Das darüber geplante Penthouse muss als Staffelgeschoss unter dem Maß eines anrechenbaren Vollgeschosses bleiben.

Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Mit den vorgenannten Ausnahmen und Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Im Hinblick auf die im Rahmen der Befreiung zu würdigenden Nachbarbelange wird ein späterer Vorbescheid die Nebenbestimmung enthalten, dass die Befreiung bezüglich des zusätzlichen Vollgeschosses nur wirksam wird, wenn der Bauherr die Unterschriften der nördlich und westlich angrenzenden Grundstücksnachbarn gem. den Vorschriften der §§ 68 und 69 LBauO vorlegt.

Um der Stadt die Möglichkeit zu erhalten, die öffentlichen Stellplatz- und Versorgungsflächen umzusetzen, wird der Vorbescheid des Weiteren die Forderung enthalten, dass der Bauherr die weitere Bauantragsplanung mit dem Tiefbauamt, das im Zusammenhang mit der Prüfung der Bauvoranfrage keine grundsätzlichen Bedenken äußerte, abstimmen muss (u.a. lichte Höhe, Stützenverteilung). .

Anlage/n:

Lagepläne

Bebauungsplanausschnitt

Ansicht

Grundrisse

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die geplante Maßnahme findet auf einer bisher bereits bebauten Fläche statt (keine Neuversiegelung). Auch vor den Hintergrund der geplanten Dachbegrünung ergeben sich keine negativen Auswirkungen.