



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0611/2023</b>		Datum: 30.10.2023	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0733-23 bie	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37, "Münzplatz und angrenzende Bereiche"</b>			
Gremienweg:			
14.11.2023	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		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

## Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt folgenden Befreiungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37, "Münzplatz und angrenzende Bereiche", gem. § 31(2) BauGB zu:

- Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse (5 Vollgeschosse statt der festgesetzten 3)
- Überschreitung der Baulinien durch Balkonvorbauten
- Überschreitung der Baugrenzen durch rückwärtige Anbauten

<b>Antragseingang</b>	04.04.2023						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Vorfrage bzgl. Grundsanierung, Aufstockung, Nutzungsänderung						
<b>Grundstück/Straße</b>	Burgstraße 2						
<b>Flur</b>	8						
<b>Flurstück</b>	3244/8						

## Begründung:

Der Bauherr plant den Umbau, die Aufstockung und die Nutzungsänderung des Gebäudes Burgstraße 2. Die Genehmigung für den Altbestand bezog sich auf eine Gaststätte und eine Hotelnutzung. Im Erdgeschoss bleibt es bei einer gewerblichen Nutzung (noch keine konkreteren Angaben). In den Obergeschossen sind insgesamt 10 Wohneinheiten geplant. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37. Es gilt die BauNVO 1977. Wesentliche Festsetzungen sind:

- Besonderes Wohngebiet (WB)
- Baulinien, Baugrenzen
- Zwingend 3 Vollgeschosse
- GRZ 1,0

- Satteldach
- Geschlossene Bauweise
- Textfestsetzungen

Die Planung weist 4 Geschosse und ein Geschoss im Dachbereich auf. Das oberste Geschoss tritt als Walmdach in Erscheinung, ist aber rechnerisch ein Vollgeschoss. Im Ergebnis erhöht sich die Zahl der Vollgeschosse von 3 auf 5.

Die Balkone zur Burgstraße und zur Straße An der Moselbrücke überschreiten die Baulinien. Das Bestandsgebäude weist rückwärtig einen mehrgeschossigen Anbau auf, der bereits im Bestand die rückwärtige Baugrenze überschreitet. Dieser wird durch die Planung noch etwas erhöht. Entlang der Straße An der Moselbrücke wird die Lücke zum Nachbargebäude An der Moselbrücke 10 durch einen mehrgeschossigen Anbau geschlossen. Beide Anbauten stellen zusammen mit den Verbindungsbalkonen eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze dar.

Für die vorgenannten Abweichungen sind Befreiungen gem. § 31(29) BauGB erforderlich.

Durch die vorgenannten Abweichungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Voraussetzungen für Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt. Durch die rückwärtigen Erweiterungen des Gebäudes entlang des Nachbargrundstückes Burgstraße 4 in Richtung des Nachbarn An der Moserbrücke 10 werden nachbarliche Belange berührt, sodass die Befreiung für die Erhöhung der Vollgeschosszahl und die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze erst nach Vorlage der entsprechenden Nachbarunterschriften wirksam werden.

Der Denkmalschutz hat dem Vorhaben zugestimmt. Das Sekretariat für das Welterbe Rheinland-Pfalz wird zurzeit beteiligt.

Das Grundstück weist im Bestand keine Stellplätze auf. Die Neuplanung sieht im Erdgeschoss einen neuen Stellplatz vor. Aufgrund des aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Kellergewölbes lässt sich auf dem Grundstück ansonsten keine Tiefgarage unterbringen. Kann der Bauherr im späteren Verfahren nachweisen, dass die Umbauten die Schwelle zum Neubau noch nicht überschreiten, fallen gem. § 47 LBauO keine weiteren Stellplätze an (hängt auch von der für die weitere Bauantragsplanung vorzunehmende konstruktive Untersuchung ab). Ansonsten wären die Stellplätze abzulösen.

**Anlage/n:**

Lageplan  
Bebauungsplanausschnitt  
Ansichten  
Grundrisse

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Das Vorhaben betrifft ein Grundstück, das im Bestand schon mit einem mehrgeschossigen Gebäude vollständig überbaut ist. Insofern ergibt sich keine Verschlechterung im Hinblick auf den Klimaschutz.