



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0499/2024		Datum: 03.09.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1428-24 bie	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48, "Hohenfelder Straße, Am Wöllershof, Fischelstraße, Weißer Straße"			
Gremienweg:			
20.09.2024	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		ohne BE
	öffentlich		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. Überschreitung der festgesetzten Vollgeschoßzahl (II) um ein weiteres Geschoss
2. Teilweise Überschreitung der östlichen, straßenseitigen Baugrenze im Bereich der Weißernonnengasse
3. Wohnungen auf der Erdgeschossenebene als Ausnahme nach § 31(1) BauGB

Antragseingang	03.07.2024						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Ja						
Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau eines Boardinghouses						
Grundstück/Straße	Weißernonnengasse 10						
Gemarkung	Koblenz						
Flur	8						
Flurstück	419/6/1						

Begründung:

Mit Bescheid vom 26.07.2023, Az.:00317-23 hatte der Bauherr nach Beteiligung des ABL (Sitzung vom 04.07.2023, BV/0318/2023 einen Bauvorbescheid für die Errichtung von Seniorenwohnungen erhalten.

Der Bauherr plant jetzt die Errichtung eines Boardinghouses mit 34 Wohneinheiten in einer Größe von 30 – 65 qm. Auch wenn sich eine vergleichbare Beurteilung der Abweichungen ergibt, handelt es sich aufgrund der abgeänderten Nutzung und der teilweise abgeänderten Kubatur um ein anderes Vorhaben, was für die erneute Bauvoranfrage eine nochmalige Beteiligung des ABL nach sich zieht.

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

Zu 1. Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse:

Das Vorhaben soll drei Vollgeschosse erhalten. Dafür ist eine Befreiung nach § 31(2) BauGB erforderlich. Das geplante Penthouse muss als Staffelgeschoss unter dem Maß eines anrechenbaren Vollgeschosses bleiben, so dass eine Überschreitung von einem Vollgeschoss zu beurteilen ist.

Zu 2. Überschreitung der östlichen Baugrenze

Die östliche Baugrenze wird überschritten. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich, der derzeit als überbautes Privatgrundstück in Erscheinung tritt, eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und eine Fläche für Versorgungsanlagen, bzw. für Abfallentsorgung fest. Die Überschreitung erfolgt erst ab der Ebene des 1. OG. Die festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen und der Abfallentsorgungsstandort bleiben damit erhalten und könnten gem. Bebauungsplan umgesetzt werden.

Zu 1. und 2.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. 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.

Gem. der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 verfolgt dieser das Ziel einer Neuordnung des Blockinnenbereichs, der Schaffung einer funktionsfähigen Blockinnenbereicherschließung sowie der Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr. Die geplante Baugrenzenüberschreitung sowie das zusätzliche Vollgeschoss berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar, d.h. sie wäre auch als Bebauungsplaninhalt planbar gewesen.

Die betroffenen Festsetzungen haben zwar keine von vorneherein unmittelbar nachbarschützende Wirkung. Im Zusammenhang mit der grundsätzlich geforderten Würdigung der nachbarlichen Interessen wird ein zukünftiger Vorbescheid die Forderung nach Vorlage der Nachbarzustimmung seitens der Eigentümer der Grundstücke, an die das dritte Vollgeschoss unmittelbar herantritt, enthalten (Nord- und Südgrenze).

Zu 3. Wohnungen im EG

Geplant ist ein Boardinghouse (gewerbliches Wohnen). Für ein Boardinghouse mit Schwerpunkt auf der Beherbergung (kürzere Verweildauer, evtl. zusätzliche Serviceangebote wie Portier, Wäschedienst etc.) ist die Nutzung nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig. Gem. den vorgelegten Grundrissen fehlen v.g. Einrichtungen, so dass das Boardinghouse eher in Richtung Wohnen zu beurteilen ist. Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässig. Nach der Textfestsetzung Nr. 1 sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Für Wohnungen im Erdgeschoss ist eine Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich. Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf der Erdgeschossebene liegen vor.

Um der Stadt die Möglichkeit zu erhalten, die öffentlichen Stellplatz- und Versorgungsflächen in Zukunft einmal umzusetzen, wird der Vorbescheid des Weiteren die Forderung enthalten, dass der Bauherr die weitere Bauantragsplanung mit dem Tiefbauamt abstimmen muss (u.a. lichte Höhe, Stützenverteilung).

Anlage/n:

Lagepläne
Bebauungsplanausschnitt
Ansicht, Schnitte
Grundrisse

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die geplante Maßnahme findet auf einer bisher bereits bebauten Fläche statt (keine Neuversiegelung). Die Dachflächen sollen begrünt bzw. mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

