



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0609/2024</b>		Datum: 31.10.2024	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1988/24 - Amt 61	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58 " Baugebiet Verwaltungszentrum II" zugunsten von Wohnnutzung</b>			
Gremienweg:			
12.11.2024	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

### Beschlusstwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben im Rahmen der Bauvoranfrage folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58 „Baugebiet Verwaltungszentrum II“ zu:

- **Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans als Sondergebiet (SO) von Büro- und Verwaltungsnutzung sowie eingeschränkter Wohnnutzung für Aufsichts – und Bereitschaftspersonal zugunsten allgemeiner Wohnnutzung für Jedermann**

<b>Antragseingang</b>	05.09.2024
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Bauvoranfrage bzgl. Umnutzung eines Verwaltungsgebäudes in ein Wohngebäude
<b>Grundstück/Straße</b>	Koblenzer Straße
<b>Gemarkung</b>	Moselweiß
<b>Flur</b>	3
<b>Flurstück</b>	40/28

### Begründung:

Es liegt ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides nach § 72 LBauO vor. Dieser bezieht sich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Umnutzung des sog. Dornbachhauses in der Koblenzer Straße 201 (Flur 3, Flurstück 40/28) in ein Wohngebäude.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Baugebiet Verwaltungszentrum II“. Es gilt die BauNVO 1968. Festgesetzt als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet (SO). Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Somit ist für das geplante Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, Grundzüge der Planung nicht

berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Als Gründe des Allgemeinwohls, die eine Befreiung rechtfertigen, benennt § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Die Bauherrin plant in dem fünfgeschossigen Gebäude kleine und damit günstige Mietwohneinheiten, die sich etwa an Studierende richten. Außerdem wird damit der Nachfrage nach kleinen Wohnungen aufgrund von zunehmenden Singlehaushalten entsprochen. Laut dem Wohnungsmarktbarometer der Stadt Koblenz besteht für das untere und mittlere Preissegment eine Nachfrage, die durch das bestehende Angebot nicht gedeckt werden kann.

Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt. Die bloße Umnutzung des leerstehenden Bestandsgebäudes berührt die gewerbliche Art der baulichen Nutzung des Gebiets nicht, weil durch die Umnutzung von anhaltendem Leerstand eine gewerbliche Nutzung nicht behindert wird. Im Übrigen hat der Bebauungsplan Nr. 58 bereits 11 Änderungen erfahren, weil sich das Gebiet stets im Wandel befand. So wurde durch die 5. Änderung speziell die Zahl der Geschosse auf dem Grundstück Koblenzer Straße von 12 auf maximal 5 herabgesetzt, damit auf diesem Grundstück kein Bürohochhaus entstehen kann. Die bestehende benachbarte Hotelnutzung war in dem SO grundsätzlich nicht zulässig und wurde zunächst im Wege der Befreiung genehmigt, bevor dann durch die 11. Planänderung der Plan angepasst wurde. Der gleiche Weg wird nun auch beim Dornbachhaus gegangen, indem zunächst eine Befreiung erteilt wird, um dann im Nachgang die Planung durch die 12. Änderung anzupassen, wofür der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität am 8.10.2024 bereits einstimmig einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat (Beschlussvorlage BV/0476/2024).

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, weil es sich bei der geplanten Wohnnutzung um eine nicht störende Nutzung des Dornbachgebäudes handelt, die mit dem benachbarten Hotel gut nebeneinander bestehen kann.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen somit vor. Auf der Rechtsfolgende ordnet die Norm Ermessen an. Zugunsten der Befreiung spricht insbesondere der bestehende Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum.

**Anlage/n:**

- **Ausschnitt aus dem Bebauungsplan**
- **Katasteramtlicher Lageplan, maßstabslos**
- **Luftbild 2024**

**Finanzielle Auswirkungen: /**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz: /**

**Historie: keine**

