



Beschlussvorlage

| | | | |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: BV/0256/2021 | | Datum: 14.04.2021 | |
| Dezernat 4 | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: Gö | |
| Betreff: | | | |
| Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 " In der Nahlkammer" | | | |
| Gremienweg: | | | |
| | 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 |
| | TOP | <input type="checkbox"/> Enthaltungen | <input type="checkbox"/> Gegenstimmen |
| | öffentlich | | ohne BE abgesetzt geändert |

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „In der Nahlkammer“ bei einer Bauvoranfrage in Koblenz Moselweis zu (§ 31 Abs. 2 BauGB):

Der geplante Baukörper kann 3m hinter der Baulinie zurückbleiben, sodass er eine Breite von nur 13,50 m aufweist, anstatt wie in den Festsetzungen des Bebauungsplans 16,50m vorgegeben.

Zusätzlich kann von der „Zweiwohnungsklausel“ abgewichen werden. Das in der Bauvoranfrage dargestellte Vorhaben soll über drei Wohneinheiten, statt nur zwei Wohneinheiten, verfügen.

| | | | |
|--|---|-------|--|
| Antragseingang | 01.03.2021 | | |
| Vorbescheid erteilt | nein | | |
| Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert | nein | | |
| Vorhabensbezeichnung | Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten | | |
| Grundstück/Straße | Im Baumstück | | |
| Gemarkung | Koblenz | | |
| Flurstück | 8 | | |
| Flur | 147/5 | 147/6 | |

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen die beiden nebeneinanderliegenden Grundstücke künftig zu vereinigen.

Anstatt möglicher zweier Gebäude auf zwei Grundstücken möchten die potentiellen Bauherren zukünftig ein Gebäude auf einem vereinigten Grundstück errichten. Durch den verkürzten Baukörper wird von der festgesetzten Baulinie zurückgeblieben.

Eine Festsetzung einer Baulinie ist grundsätzlich nur dort gerechtfertigt, wo das öffentliche Interesse die Lage der Gebäudewandflächen in einer bestimmten Ebene aus städtebaulichen Gründen zwingend erfordert (BauNVO Kommentar Fickert/Fieseler § 23, Rn: 12.2, 13. Auflage).

Weder aus der Begründung des Bebauungsplans noch aus der Würdigung der Planurkunde lässt sich in diesem Fall entnehmen, dass zwingende Gründe das Bauen auf der Baulinie unabdingbar erfordern. Die Grundzüge der Planung werden durch die abweichende Ausführung nicht berührt.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und sowohl mit nachbarlichen Interessen als auch mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Weiterhin lässt der Baubaungsplan nicht erkennen, dass die „Zweiwohnungsklausel“ zwingend als Grundzug der Planung zu werten ist. Auch die Begründung enthält diesbezüglich keine Ausführungen. Von der grundsätzlichen Zuordnung der Klausel zu den Grundzügen der Planung kann abgewichen werden, wie es auch in der Vergangenheit bereits der Fall war. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Befreiungen von der Zweiwohnungsklausel wurden in der näheren Umgebung z.B. unter folgenden Adressen zugelassen:

- Im Baumstück 10
- Im Baumstück 5
- Nahlkammer 34,
- Nahlkammer 28 +30

Weitere baurechtliche Anforderungen müssen in einem Bauantragsverfahren geklärt und abgeprüft werden.

Anlage/n:

- **Lageplan**
- **Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 8 „In der Nahlkammer“**
- **geplanter Grundriss, maßstabslos**

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine