



Beschlussvorlage

| | | | |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: BV/0729/2021 | | Datum: 15.11.2021 | |
| Dezernat 4 | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 231-21/ Fel | |
| Betreff: | | | |
| Zustimmung für ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich in Koblenz- Stolzenfels | | | |
| Gremienweg: | | | |
| 21.12.2021 | 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 dem nachgenannten Vorhaben im Außenbereich zu (Einvernehmen der Gemeinde / §§ 35 Abs. 1 Ziffer 4, 36 BauGB)

1. Teilweise Nutzungsänderung des 1. OG zu Wohnzwecken

| | |
|---|--|
| <i>Antragseingang</i> | 17.12.2020 |
| <i>Bauvorbescheid erteilt</i> | Nein |
| <i>Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert</i> | Nein |
| <i>Vorhabensbezeichnung</i> | Bauantrag zur teilweisen Nutzungsänderung des bisher betrieblich genutzten OG zu Wohnzwecken |
| <i>Grundstück/Straße</i> | Koblenz, |
| <i>Gemarkung</i> | Koblenz (Außerhalb) |
| <i>Flur</i> | 2 |
| <i>Flurstück</i> | 156/5 |

Begründung:

Die vom Antragsteller vorgelegte Planung auf dem Gelände des bestehenden Swingerclubs „Big-Bamboo“ und der Gaststätte „The Saloon“ sieht die Errichtung von zwei Wohneinheiten im Obergeschoss der Betriebseinheit Big-Bamboo vor. Auf einer Teilfläche des 1. Obergeschosses sollen eine Wohneinheit mit 3 Zimmern und eine Wohngemeinschaft mit 3 Zimmern und einem Gemeinschaftsbereich erstellt werden.

Gemäß § 47 Abs. 2 lBauO müssen keine weiteren KFZ-Stellplatzflächen nachgewiesen werden, wenn Wohnraum in Gebäuden deren Fertigstellung mindestens zwei Jahr zurückliegt, durch Woh-

nungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstockung oder durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird und die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

Das Vorhaben liegt nicht im Innenbereich und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es erfüllt keinen Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB, sondern stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des Abs. 2 dieser Vorschrift dar. Als solches kann es im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben beeinträchtigt aber den öffentlichen Belang nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, weil der Flächennutzungsplan Grünfläche darstellt. Dies ist jedoch nach der Rechtsprechung des BVerwG unbeachtlich (BVerwG, Urteil vom 17.01.1986, 4 C 80/82, juris). Die Umnutzung ist vom Bestandsschutz gedeckt (siehe auch vergleichbaren Fall „Neugasse“ (BV/0556/2021 für ABL 14.09.2021).

Anlage/n:

1. Katasteramtlicher Lageplan
2. Grundriss OG

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Keine