



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0422/2022		Datum: 30.06.2022	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02196-21	
Betreff:			
Zustimmung zu einem Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Koblenz-Rübenach in der Keltenstraße			
Gremienweg:			
12.07.2022	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 folgender Ausnahme von der Gebietsfestsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB-):

- Errichtung von Ferienwohnungen

Antragseingang	27.10.2021
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Umbau und Umnutzung des Einfamilienwohnhauses in ein Wohnhaus für Wohngemeinschaften (2 NE) - und Ferienwohnungen (4 NE); Schwimmbadnutzung für alle NE
Grundstück/Straße	Keltenstraße 58
Gemarkung	Rübenach
Flur	4
Flurstück	611/2

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Stadtteils Rübenach und ist nach den Bestimmungen des § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen verfügt das Gebiet über den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO können hier *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe* ausnahmsweise zugelassen

werden. Das ist hier der Fall. Die Anordnung von 4 Ferienwohnungen und 2 Wohnungen für Wohngemeinschaften in dem Gebäude Keltensstraße 58 fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aufgrund der überwiegenden Anzahl der Ferienwohnungen gegenüber der klassischen Wohnnutzung, sind die Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen und ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund dieser Sachverhaltsdarstellung kann die geplante Nutzung in dem WA-Gebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zugelassen werden.

Die Beschlussvorlage wird auch noch dem Ortsbeirat vorgelegt.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Grundrisse
- Ansichten

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten