



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0461/2016		Datum:	01.09.2016			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	01948-16				
Gremienweg:							
20.09.2016	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen		
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 298 "Ortsabrundung Bisholder" Änderung Nr. 1 für ein Bauvorhaben in Koblenz-Bisholder in der Straße "In Bisholder"						

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 298 Ä Nr. 1 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Bebauung in einer festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Antragseingang	05.07.2016
Bauvorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe	nein
„Mittelrheintal“ tangiert	
Vorhabensbezeichnung	Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Wohnhäusern
Grundstück/Straße	Koblenz, In Bisholder 43
Gemarkung	56072 Koblenz Bisholder
Flur	1
Flurstück	638/277

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem in Rede stehenden Grundstück. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 298 Ä 1, der diesen Bereich mit folgender Zweckbestimmung festsetzt: Erhalt der Flächen in der derzeitigen Nutzung, Erhalt der Gartenflächen und der Streuobstwiesen sowie der Nachpflanzung abgängiger Obstbäume. Sie ist somit als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Das damalige Ziel der Bauleitplanung war, eine bauliche Abrundung der teilweise ausgefranzten Bebauung an den Ortsrändern zu schaffen, um eine ausgewogenere Ortsrandbebauung zu erreichen. Vorliegend ist jedoch festzustellen, dass diese o. g. Fläche zwischen den zwei Gebäuden („In Bisholder 49 und 41b“, Abstand ca. 70 m) eingeschlossen ist, und sich im Inneren der Ortslage befindet. Der Flächenanteil des gesamten Grundstücks für festgesetzte „Grünfläche“ beträgt ca. 1460 m². Das gesamte Grundstück (Parzelle 638/277) hat eine Größe von ca. 1685 m². Die festgesetzte bebaubare Fläche für das o. g. Grundstück liegt im Bereich einer schon überwiegend vorhandenen Bebauung. Erweiterungsmöglichkeiten für das vorhandene Gebäude werden dem Grundstückseigentümer kaum geboten. So stellt die westliche Baugrenze des bestehenden Gebäudes auch die Grenze für die Fläche der v.g. landespflegerischen Festsetzungen dar, sodass für den Eigentümer des Gebäudes, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, keinerlei Möglichkeit besteht, hier z. B. eine Terrasse oder gar einen Anbau in Richtung Westen zu errichten.

Folgender planungsrechtlicher Ansatz ist zu berücksichtigen: Der Bereich hinter den Bestandsgebäuden in Richtung der freien Landschaft wird im Sinne einer 34-Betrachtung (§ 34 BauGB) von drei Seiten baulich umschlossen, wäre somit als Baulücke zu werten gewesen. Dieser Gedanke hätte sich ohne weiteres als tragendes Festsetzungselement im Bebauungsplan wiederfinden können, sogar wiederfinden müssen. Daher hätte es zweifellos Bestandteil des Bebauungsplanes werden können. Gem. gefestigter Rechtsprechung sind generell solche Dinge befreiungsfähig, wenn sie auch hätten zum positiven Regelungsgehalt werden können. Somit sind die Voraussetzungen zur Gewährung einer Befreiung für zwei Wohnhäuser gegeben.

Auf Grund der zuvor beschriebenen Sachlage würde die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB führen, da auf dem Grundstück offensichtlich kaum eine weitere Bebauung möglich ist.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt den projektierten Vorhaben grundsätzlich unter Auflagen zu (Erstellung landespflegerisches Gutachten sowie Berücksichtigung der Ersatzanpflanzung für die bereits beseitigten Bäume). Insofern ist eine abschließende Beurteilung der Vorhaben durch die v.g. Fachbehörde erst nach Vorlage des v.g. Gutachtens im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Entsprechende Ausgleichsflächen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Gleichwohl ist die Zustimmung der Nachbarn („In Bisholder 41 und 41a“) per Unterschrift auf allen Planunterlagen erforderlich.

Unter den v.g. Voraussetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan