



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0008/2018		Datum: 04.01.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01521-17 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Baugebiet "Lüderitzstraße" (§ 31 (2) Nr. 2 BauGB)			
Gremienweg:			
30.01.2018	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		<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Baugebiet „Lüderitzstraße“ über eine Fläche für einen öffentlichen Spielplatz zu:

Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 77 m² (mit Dachüberstand ca. 103,4 m²) mit:

- Schuppen zur Nutzung als Lager für Arbeitsgerät und zur Bearbeitung von Brennholz für den Eigenbedarf (ca. 14,44 m²);
- Carport zur Unterbringung von zwei Traktoren zur privaten Brennholzversorgung (ca. 20,52 m²);
- überdeckte Freifläche (Terrasse) als Wetterschutz bei Außenarbeiten (ca. 11,96 m²).

(§ 31 (2) Nr.2 BauGB)

Nachbarbelange sind durch die Abweichung nicht betroffen.

Antragseingang	30.05.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 zu Gunsten eines Nebengebäudes zur privaten Brennholzgewinnung						
Grundstück/Straße	Lüderitzstraße						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	6						
Flurstück	363/35						

Begründung:

Auf den im Eigentum der Familie Wüllner gelegenen privaten Grundstücksfläche sind einige bauliche Anlagen errichtet worden, die im Widerspruch zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan stehen. Die in Rede stehende Grundstücksfläche unterliegt der Festsetzung Grünfläche mit der Spezifizierung Kinderspielplatz. Diese Fläche befindet sich allerdings noch immer in privater Hand und es gab in den letzten Jahrzehnten keine Bemühungen seitens der Stadt Koblenz, diese Flächen zu übernehmen. Nur auf einer Teilfläche dieser weiträumig ausgewiesenen Kinderspielplatzfläche sind vor Jahren entsprechende Spielflächen hergestellt worden. Seitens des Jugendamtes wurde auf Anfrage des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung ausgeführt, einen an den Zielen des Bebauungsplans orientierten Ausbau, insbesondere durch Ankauf weiterer Grundstücksflächen wird es auch zukünftig nicht geben, weil das Angebot an Spielplatzflächen auch auf Dauer als ausreichend eingestuft wird. Bis in die fünfziger Jahre hinein sind auf den privaten Flächen Obstbaum- bzw. Beerenkulturen genutzt worden. Zu diesem Zweck sind sowohl heute noch feststellbare Erschließungswege zu einem nördlich gelegenen Wohnhaus (Lüderitzstraße Nr. 7) und landwirtschaftliche Unterstände genutzt worden, des Weiteren war das Areal allseitig umzäunt. Im Lauf der letzten Jahrzehnte ist die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben worden und die Flächen wurden weiterhin privat genutzt. Die gemäß Plananlage verorteten und vorhandenen baulichen Anlagen „Schuppen für Gartengeräte“ (14,4 qm), „Carport für alten Traktor“ (20,52 qm) sowie „Terrasse“ (11,96 qm) stehen in Anbetracht der obigen Ausführungen im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und sollen auf dem Befreiungswege nachträglich legalisiert werden. Im Hinblick auf die Vita des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es über Jahrzehnte keine Ankaufsbemühungen gegeben hat ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans aus städtebaulicher Sicht vertretbar, nachbarschützende Vorschriften sind nicht tangiert, insbesondere weil im Wohngebiet vergleichbare Nebenanlagen zulässig sind. Die im Rahmen eines bereits eingeleiteten ordnungsbehördlichen Verfahrens aufgenommene Zaunanlage steht entgegen erster Einschätzung nicht im Widerspruch zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, da der Bebauungsplan insoweit nur Regelungen bezüglich Einfriedungen auf den festgesetzten Vorgartenflächen aufweist; Regelungen hinsichtlich seitlicher oder rückwärtiger Einfriedungen bestehen nicht, daher sind die seit langer Zeit bestehenden Zäune auf den angesprochenen Grundstücksflächen in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Zeichnungen