



Beschlussvorlage

| | | | |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: BV/0627/2018 | | Datum: 25.07.2018 | |
| Baudezernent | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 901-16/jsch | |
| Betreff: | | | |
| Ausnahme von der Veränderungssperre im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 320 „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort,, | | | |
| Gremienweg: | | | |
| 21.08.2018 | 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 |
| | | <input type="checkbox"/> Enthaltungen | <input type="checkbox"/> Gegenstimmen |
| | TOP | | ohne BE |
| | öffentlich | | abgesetzt |
| | | | geändert |

Beschlussewurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben einer Ausnahme von der o.g. Veränderungssperre zu (§ 14 Abs. 2 BauGB):

- Planungsrechtliche Zulässigkeit eines Neubaus i. V. mit der Nutzungsänderung des Wohnhauses in ein Wohnhaus mit vier Ferienwohnungen

| | |
|--|--|
| Antragseingang | 16.04.2018 |
| Vorbescheid erteilt | nein |
| Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert | nein |
| Vorhabensbezeichnung | Voranfrage bzgl. Sanierung des Wohnhauses und Errichtung eines Neubaus |
| Grundstück/Straße | Koblenz, Herberichstraße |
| Gemarkung | Neuendorf (PLZ 56070) |
| Flur | 19 |
| Flurstück | 79/2 |

Begründung:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB, sondern im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“. Dieser hat noch keine Planreife gemäß § 33 BauGB erreicht. Daher ist auch der Fluchtlinienplan Neuendorf Nr. 13 zu beachten. Da sich an der vorderen Bauflucht nichts ändert, steht das Vorhaben diesem nicht entgegen. Zur Sicherung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 320 existiert eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB, die mit öffentlicher Bekanntmachung am 13.07.2017 in Kraft getreten ist. Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Die geplante Nutzungsänderung des Wohnhauses in ein Wohnhaus mit vier Ferienwohnungen fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ferienwohnungen können im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 13 a BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei ist es unbeachtlich, ob die Wohnnutzung überwiegt, da die Ausnahme sowohl für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, als auch für sonstige nicht störende Ge-

werbebetriebe gilt. Da bei dem Vorhaben nicht mehr von einer baulich untergeordneten Bedeutung der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Wohnen) zu den vier geplanten Ferienwohnungen auszugehen ist, ist die Ausnahme als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 zu erteilen.

Ferienwohnungen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da die Firsthöhe in etwa identisch bleiben soll. Die Traufhöhe schließt an der oberen Traufe der vorhandenen Schleppgaube des Vorderhauses an und führt diese fort. Auch die Traufe des Nachbargebäudes - Vorderhaus Herberichstraße 2 - ist entsprechend rückseitig abgeschleppt. Das Vorhaben fügt sich nach der Bauweise (unverändert) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es fügt sich auch in seiner nach außen wahrnehmbaren Erscheinung aufgrund der absoluten Größe ein. Die Erschließung ist gesichert. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Da sich das Vorhaben in die kleinteilige Baustruktur Neuendorfs einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt, vom öffentlichen Raum (Herberichstraße) nicht einsehbar und somit auch nicht räumlich wirksam ist oder gar die Rheinsilhouette verändert, steht es den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht entgegen.

Dem Vorhaben stehen daher überwiegend öffentliche Belange nicht entgegen. Nachbarbelange sind nicht berührt.

Anlage/n:

- Lageplan
- Grundriss
- Ansichten

Historie: