



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0512/2021		Datum: 16.08.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01221-21 (Bl)	
Betreff:			
Ausnahme für die Herstellung von Ferienwohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 (3) Nr.2 BauNVO (§ 31 (1) BauGB)			
Gremienweg:			
14.09.2021	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		<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 der ausnahmsweisen Nutzung zu Gunsten von zwei Ferienwohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zu.

(§ 31 (1) BauGB)

Antragseingang	04.06.2021						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Ja						
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Mehrfamilienhauses						
Grundstück/Straße	Am Asterstein 13						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	8						
Flurstück	5/245	84/58					

Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, dieses soll zusätzlich zu zwei Wohneinheiten auch eine Anwaltskanzlei und zwei Ferienwohnungen enthalten.

Das Grundstück ist bisher mit Garagen bebaut, diese entfallen durch das Vorhaben.

Diese Garagen stellen kein notwendigen Stellplätze eines anderen Vorhabens dar.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Dort ist die Nutzungsart „Wohnen“ nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die Nutzung als Anwaltskanzlei beschränkt sich in dem Vorhaben auf Räume und dient der Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit. Sie ist nach § 13 BauNVO ebenfalls zulässig.

Nach § 13a Satz 1 BauNVO gehören Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Es ist kein Grund für eine von dieser Regel abweichende Betrachtung erkennbar.

Ferienwohnungen sind daher nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB liegen hier vor.

Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude soll eine Grundfläche von ca. 188 m² haben. Straßenseitig ist das Gebäude mit einer Höhe von ca. 9 m, rückseitig mit einer Höhe von etwa 15,5 m geplant. Die aufgrund der Hanglage gemittelte Gebäudehöhe beziffert sich auf etwa 12,25 m. Dafür gibt es Vorbilder, deren Gebäudehöhe dem Programm RLP in 3D entnommen sind.

Gebäude	Grundfläche nach DAVID	Höhe nach RLP in 3D
Am Asterstein 7 A	244,74 m ²	13,2 m
Am Asterstein 9	245,52 m ²	12,4 m
Am Asterstein 14	211,53 m ²	13,1 m

Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Das Vorhaben fügt sich nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ist nicht erkennbar.

Der Stellplatznachweis erfolgt durch ein Mobilitätskonzept nach § 3 (2) Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz.

Anlage/n:

- Lageplan
- Grundrisse
- Ansichten
-

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Versiegelung von Boden