



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0681/2024		Datum: 28.11.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01596-24 bie	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25, "Lüderitzstraße" gem. § 31(2) BauGB			
Gremienweg:			
10.12.2024	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
4	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
			<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Überschreitung der festgesetzten Wohneinheitenanzahl (2 Geschosse) um eine weitere Wohneinheit

Antragseingang	19.07.2024
Vorbescheid erteilt	Nein
Vorhabenbezeichnung	Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten, Gaubenumbau, Errichtung von Stellplätzen
Grundstück/Straße	Lüderitzstraße 27
Gemarkung	Pfaffendorf
Flur	6
Flurstück	24/38

Begründung:

Der Bauantrag auf Umbau des bestehenden Wohngebäudes beinhaltet insgesamt 3 Wohnungen. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind im Bereich des Vorhabens nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Durch die Abweichung werden Planungsziele nicht eingeschränkt. Nach der Begründung zum Bebauungsplan soll dieser zunächst die Grundlage für die Errichtung weiterer Wohngebäude schaffen und Baulücken schließen. Weitere Ziele sind die Sicherstellung einer geordneten Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dass die Zweiwohnungsklausel zum Grundkonzept der Planung gehören soll, ist der Begründung nicht zu entnehmen. Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist grundsätzlich alles, was nach den Anforderungen des § 1 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Der Bebauungsplan könnte unter diesem Aspekt auch ohne Zweiwohnungsklausel aufgestellt werden.

Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Abweichung nicht rücksichtslos. Auch trägt sie keine nur durch eine (Um-) Planung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in die Umgebung des Vorhabens hinein.

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, tendiert das der Baugenehmigungsbehörde eingeräumte Ermessen regelmäßig gegen Null. Es ist nicht erkennbar, dass der Normzweck, öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen die Einhaltung der Festsetzung erfordern. Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits Genehmigungen für dritte Wohnungen (zum Beispiel Lüderitzstraße 35, Albert-Schweitzer-Straße 33).

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiung sind erfüllt. Der Ausschuss stimmt der beantragten Abweichung zu.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Der im Vorgarten stockende Kirschbaum soll gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz erhalten werden.

Anlage/n:

Lagepläne

Bebauungsplanausschnitt

Ansicht, Schnitte

Grundrisse

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Zulassung der dritten Wohnung im Bestandsgebäude berührt die Belange des Klimaschutzes nicht. Die 3. Wohnung im Dachgeschoss wäre gem. § 47(2) LBauO auch ohne Stellplätze zulässig.