

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A detailed black and white topographic map of Moselweiß. The map shows a dense network of streets, including Hauptstraße, Berliner Ring, and various residential streets like Auf der Burg and Im Bächeres. Numerous buildings are depicted with hatched patterns indicating different construction materials or types. Key landmarks include several 'Unterirdische Sammelgarage' (underground collection garages), a 'Kindergarten Arche Noah', and a 'Hauptschule'. A prominent dashed line runs diagonally across the map, possibly representing a boundary or a specific planning zone. The name 'Moselweiß' is printed in large, bold letters in the upper left quadrant.

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

1 Inhalt der Planänderung

Die Textfestsetzung 4.1 des Bebauungsplans Nr. 39 „Oberer Moselweißer Hang“ zum Gliederungspunkt 4. „Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO“ wird wie folgt geändert:

4.1 alt	4.1 neu
Im gesamten Baugebiet sind Gartenlauben, Geräteschuppen, Warenautomaten und Werbeanlagen unzulässig.	Im gesamten Baugebiet sind Warenautomaten und Werbeanlagen unzulässig. Im gesamten Baugebiet sind Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu einer Summe von maximal 40 m ³ umbauten Raum je Baugrundstück zulässig.

„Gartenlauben“ und „Geräteschuppen“ werden mit einem maximal umbauten Raum je Grundstück zugelassen. Der bauplanungsrechtliche Ausschluss der genannten Anlagen wird damit aufgehoben.

2 Begründung der Planänderung

Seitens der Stadtverwaltung Koblenz wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Oberer Moselweißer Hang“ zahlreiche Gartenlauben und Geräteschuppen ohne Genehmigung errichtet wurden. Es handelt sich dabei um rd. 80 Anlagen in einer Größenordnung bis etwa 40 m³, welche von der Textfestsetzung 4.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans erfasst werden und damit bauplanungsrechtlich unzulässig sind.

Gemäß § 81 LBauO kann die Bauaufsichtsbehörde die vollständige oder teilweise Beseitigung von baulichen oder anderen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 LBauO anordnen oder deren Nutzung untersagen, sofern diese gegen baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften z.B. über die Errichtung oder Änderung dieser Anlagen verstoßen und rechtmäßige Zustände nicht auf andere Art und Weise hergestellt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass die Anlagen sowohl formell als auch materiell rechtswidrig errichtet wurden. Eine formelle Rechtswidrigkeit ergibt sich im vorliegenden Fall bereits aus den fehlenden Baugenehmigungen. Materiell ergibt sich die Rechtswidrigkeit bislang aus der Festsetzung 4.1 des Bebauungsplans Nr. 39.

Die damit rechtlich mögliche bauaufsichtliche Verfügung, die bestehenden Gartenlauben und Geräteschuppen zu beseitigen, ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht geboten. Nebenanlagen in Form von Gartenlauben bzw. Geräteschuppen dienen vor dem Hintergrund der heutigen Gewohnheiten der Wohnnutzung der Grundstücke und widersprechen nicht der Eigenart des betreffenden Wohngebiets „Oberer Moselweißer Hang“. Bedingung hierfür ist jedoch, dass die Anlagen funktionell und nach ihrem Umfang der Wohnnutzung als Hauptnutzung untergeordnet sind. Zudem müssen auch die sonstigen baurechtlichen und öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachtet werden. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 mit der Absicht, die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gartenlauben bzw. Geräteschuppen zu ermöglichen, steht mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

4 Umweltprüfung

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5 Geltungsbereich

Die Planänderung betrifft den gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39 „Oberer Moselweißer Hang“.