



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0155/2025		Datum: 18.03.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02076-24 bie	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16, "Löhrstraße, Kleinschmittgäßchen, Viktoriastraße, Schloßstraße"			
Gremienweg:			
04.04.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

Zulassung einer Wohnnutzung bereits auf der Ebene des 1. Obergeschosses

Antragseingang	09.09.2024
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabenbezeichnung	Einrichtung von Studentenwohnungen auf den ehem. Büroetagen
Grundstück/Straße	Viktoriastraße 6
Gemarkung	Koblenz
Flur	8
Flurstück	1178/4

Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung von Studentenwohnungen auf den Ebenen des 1. – 4.OG und dem DG (chemalige Büroetagen).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16. Es gilt die BauNVO 1977. Festgesetzt ist ein Kerngebiet. Dort sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 Buchst. a Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig. Geplant sind Wohnungen bereits ab dem 1. Obergeschoss. Für die Wohnung im 1. Obergeschoss ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von der Festsetzung befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 auch aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der

Bevölkerung. Die Befreiung muss zudem unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Die Grundzüge werden nicht berührt und bleiben gewahrt, wenn die Festsetzung, von der abgewichen werden soll, „zufällig“ erfolgt ist. Sie bleiben auch gewahrt, wenn die mit dem Planungskonzept beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird (VG Augsburg, Urteil vom 07.06.2018 - Au 5 K 17.1339 -, juris, Rn. 31).

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere mit dem Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 vereinbar ist. Das ist hier erfüllt. Denn durch die Zulassung der Wohnung im 1. Obergeschoss wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die Wohnnutzung könnte durch eine Textbestimmung auch im 1. Obergeschoss abwägungsfehlerfrei als zulässig festgesetzt werden.

Auch erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung. Wohnraum für Studenten ist in Koblenz knapp und wird dringend benötigt. Dies gilt umso mehr, als gegenwärtig die Tendenz besteht, (vor allem für Studenten geeigneten) Wohnraum in Ferienwohnungen umzunutzen.

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. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiung sind erfüllt.

Mit der Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

Lageplan
Grundriss 1. OG

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Umnutzung von ehem. Bürotagen hat keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz.