KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0170/2025**		Datum: 21.03.2025
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 319-25 / 61.2 Gö
Betreff: **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127 "Wohngebiet Oberwerth Teil 2" zugunsten eines Einfamilienhauses**		
Gremienweg:		
04.04.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127 „Wohngebiet Oberwerth Teil 2“ zu:

1. **Überschreitung der westlichen Baugrenze durch einen eingeschossigen Baukörper im Erdgeschoss, mit den Maßen 3,00mx 13,50m**
2. **Überschreitung der westlichen Baugrenze durch einen Balkon um 6,00m (grenzt an das Erdgeschoss an, „zusätzliche“ projizierte Fläche zur Überschreitung des eingeschossigen Baukörpers: Maße 3,00m x 11,80m**
3. **Überschreitung der südlichen Baugrenze durch eine Terrasse mit den Maßen 3,00m x 10,00m**

Antragseingang	06.02.2025
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage Neubau Einfamilienhaus
Grundstück/Straße	Rheinau 15
Gemarkung	Koblenz
Flur	12
Flurstück	335/2

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 127 „Wohngebiet Oberwerth“.

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Neuerrichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Die textliche Festsetzung Nr. 11.2 lässt Baugrenzenüberschreitungen im Süden und Westen zur Errichtung eingeschossiger Wintergärten mit der jeweils überbaubaren Fläche um bis zu 3 m zu. Durch die Textfestsetzung Nr. 11.1 werden Baugrenzenüberschreitungen durch Erker und Balkone bis zu einer projizierten Grundfläche von 30 m² zugelassen. Für die Überschreitungen der Baugrenzen sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

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

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 Abweichungen dem Grundkonzept zuwiderlaufen. 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 Überschreitung der westlichen Baugrenze statt eines Wintergartens durch Teile der Küche und des Wohnbereichs, und den anschließenden Balkon und die Überschreitung durch die Terrasse wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die Abweichungen könnten durchaus als Festsetzungen getroffen werden. Sie sind daher abwägungsfehlerfrei planbar.

Die Abweichungen müssen 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 Befreiungen sind erfüllt. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht und die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Mit den Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:
- Lageplan
- Ausschnitt Bebauungsplan
- Grundriss Erdgeschoss
- Ansicht Süd
- Luftbild

Finanzielle Auswirkungen: /

Auswirkungen auf den Klimaschutz: /

Historie: Der Antragsteller hatte bereits eine Bauvoranfrage für ein Grundstück in der Eichendorfstraße gestellt. Da die Bauvoranfrage bauplanungsrechtlich kritisch betrachtet wurde, wurde die in Rede stehende Bauvoranfrage eingereicht.