



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0522/2025		Datum: 18.09.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1317-25/naun	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 a für das Baugebiet Flugfeld Karthause (I. BA)			
Gremienweg:			
30.09.2025	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
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17a für das Baugebiet „Flugfeld Karthause“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

1. Überschreitung der Baugrenze an der Nordfassade um ca. 18 cm (Dämmung) sowie an der Ostfassade des Gebäudes um ca. 1,68 m durch die Dämmung, Terrassen (EG) und Balkone (1. OG, 2. OG.),
2. Überschreitung der Baulinie an der West- und Südseite des Gebäudes um ca. 18 cm durch die Dämmung der Gebäudehülle,
3. die Terrassen liegen in der privaten Grünfläche.

Vorhaben	Errichtung neuer vorgestellter Balkone
Grundstück	Dresdener Straße 6, 8, 10
Gemarkung	Koblenz (56075)
Flur	17
Flurstück	8/745

Begründung:

Antragsgegenstand ist die energetische Sanierung sowie der Neubau von Terrassen und Balkonen an das bestehende Wohngebäude.

Durch die geplante energetische Sanierung des Wohngebäudes auf dem o.g. Grundstück und die damit verbundene Dämmung der gesamten Gebäudehülle würde die Nutzfläche der im Bestand vorhandenen Loggien reduziert. Zudem ist die bestehende Balkontür mit einer maximalen lichten Breite von 72 cm nicht barrierefrei nutzbar. Aufgrund der fehlenden thermischen Trennung der bestehenden Balkonplatte bliebe weiterhin eine Wärmebrücke bestehen. Aus diesem Grund beabsichtigt der Antragsteller die Loggien zurückzubauen, die Fassade durchgängig zu dämmen und stattdessen neue, vorgestellte Balkone sowie Terrassen zu errichten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 a. Es gilt die BauNVO 1962. Es widerspricht den o.g. Festsetzungen.

Dafür sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. 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 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 Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Die städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt. 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 Terrassen, der Balkone und der Gebäudedämmung wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Durch entsprechend festgesetzte Baugrenzen und Baulinien beziehungsweise bezüglich der Inanspruchnahme der privaten Grünfläche durch entsprechende textliche Regelungen könnten die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Vorhaben abwägungsfehlerfrei geschaffen 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.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiungen sind erfüllt.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 71 a
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Erteilung der o.g. Befreiungen werden keine signifikant negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.

Historie: