



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0016/2026					Datum: 14.01.2026					
Dezernat 4										
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung				Az.: 2472-25 - 61.2 Gö				
Betreff:										
Ausnahme, Befreiung und Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 Teil B										
Gremienweg:										
27.01.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung				☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
					☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
					☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP	öffentlich	☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen			

Beschlussvorlage

Für das Vorhaben werden dem Ausschuss für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung eine Ausnahme, eine Befreiung und eine Zustimmung zur Entscheidung vorgelegt.

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender **Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans** Nr. 144 Teil B „Stadtdurchfahrt B9- Teilabschnitt zwischen Einmündung Simmernern Straße und Anschluss Südbrücke (Römerstraße)“ **gem. § 31 Abs. 1 BauGB** zu:

- 1. Überschreitung der zulässigen 3 Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss auf insgesamt auf 4 Vollgeschosse**

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender **Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans** Nr. 144 Teil B „Stadtdurchfahrt B9- Teilabschnitt zwischen Einmündung Simmernern Straße und Anschluss Südbrücke (Römerstraße)“ **gem. § 31 Abs. 2 BauGB** zu:

- 2. Überschreitung der Baugrenze durch Teile des Laubenganges (5,50m x im Mittel 0,90m; 2x 5,00m x im Mittel 1,75m; 4,60m x im Mittel 1,75m), des Aufzuges und der Treppenanlage mit den Maßen 4,50 m x 3,00m**

Der Ausschuss erteilt die **Zustimmung der Gemeinde** für das nachgenannte Bauvorhaben **gem. § 31 Abs. 3 i.V.m. § 36 a BauGB (Baturbo)**:

- 3. Überschreitung der zulässigen GFZ von 1,0 auf 1,17**

Antragseingang	21.10.2025
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage zur Errichtung eines Auszubildenden- und Studentenapartments
Grundstück/Straße	Römerstraße 118,120
Gemarkung	Koblenz
Flur	15

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 144 „Teil B „Stadtdurchfahrt B9- Teilabschnitt zwischen Einmündung Simmernern Straße und Anschluss Südbrücke (Römerstraße).

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von Auszubildenden- und Studierendenapartments in Holzbauweise mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Das Projekt soll dauerhaft mit sozialer Zweckbindung betrieben werden. Der Antragsteller beabsichtigt bezahlbaren, förderfähigen und klimagerechten Wohnraum für Auszubildende und Studierende zu schaffen.

1. Ausnahme : Vollgeschosse

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit vier Vollgeschossen. Festgesetzt sind maximal drei Vollgeschosse. Eine Ausnahme kann im Einzelfall zugelassen werden. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Ausnahme muss im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sein, was hier der Fall ist. Das Vorhaben verändert mit der geplanten Gebäudehöhe von circa 17 m die Silhouette der Bebauung nicht.

Die Entscheidung über die Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die im Rahmen der Ermessensausübung zu einer Ablehnung der Ausnahme führen würden.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausnahme sind erfüllt.

Mit der Ausnahme sind vier Vollgeschosse zulässig.

2. Befreiung: Überschreitung Baugrenze

Teile der Laubengänge, der Aufzug und die Treppenanlage überschreiten die rückseitige Baugrenze. Siehe Grundriss Regelgeschoss. Für die Verwirklichung des Vorhabens 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).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 144 „sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten vierspurigen Ausbau der Stadtstrecke der B 9 geschaffen und außerdem die

im Randbereich liegenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden“ (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 144, Seite 1, Ziffer I). Die Planungsziele und der Planungszweck werden nicht beeinträchtigt. Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist eine 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 Baugrenzenüberschreitungen wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Es wäre auch möglich, abwägungsfehlerfrei in textlichen Festsetzungen vergleichbare Überschreitungen zuzulassen.

Die jeweilige Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere sind die Abweichungen nicht rücksichtslos. Auch tragen 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. Mit der Befreiung sind die Baugrenzenüberschreitungen bauplanungsrechtlich zulässig.

3. Zustimmung der Gemeinde (Bauturbo): Überschreitung GFZ

Das Vorhaben soll mit einer GFZ von 1,17 ausgeführt werden, während eine GFZ von 1,0 festgesetzt ist. Die Voraussetzungen für die dafür erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind nicht gegeben. Die Grundzüge der Planung werden berührt.

Die GFZ gehört zum Maß der baulichen Nutzung und ist damit wesentlicher Teil eines qualifizierten Bebauungsplans. Grundsätzlich sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Hauptbestandteil des planerischen Grundkonzepts, aus dem sich maßgeblich die Grundzüge der Planung ergeben. Es ist kein Grund ersichtlich, dass es hier anders ist. Die Festsetzung der GFZ ist eines der Hauptelemente des Planungskonzepts. Weil deshalb die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Befreiung nach § 31 Abs 2 BauGB nicht möglich.

Die beantragte GFZ-Überschreitung resultiert aus der geplanten Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses (4 Vollgeschosse). Die zusätzliche Fläche dient der Schaffung von Wohnraum in Form von Kleinstappartements. Das geplante Bauvolumen entspricht hinsichtlich der Gebäudehöhe der Nachbarbebauung. Eine städtebauliche Maßstabssprengung wird nicht erkennbar.

Eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen wurde geprüft. Es werden keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Aus Sicht der Stadtplanung kann einer GFZ-Überschreitung von 1,0 auf 1,17 aus vorgenannten Gründen zugestimmt werden.

Daher empfiehlt die Bauaufsichtsbehörde eine Erteilung der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB.

Anlage/n:

- Lageplan
- Ausschnitt Bebauungsplan
- Luftbild
- Grundriss Regelgeschoss, maßstabslos
- Schnitt A-A, maßstabslos
- Ansicht Straße, maßstabslos

Finanzielle Auswirkungen: /**Auswirkungen auf den Klimaschutz: /**

Historie: keine