



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0083/2026		Datum: 12.02.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0125-26 - 61.2 Mer	
Betreff:			
Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 sowie Zustimmung der Gemeinde gem. 36a BauGB			
Gremienweg:			
24.02.2026	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:

Für die Bauvoranfrage werden dem Ausschuss für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung folgenden Befreiungen zur Entscheidung vorgelegt:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvoranfrage folgende **Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans** Nr. 15 "Cusanustr / Kardinal-Krements-Str. / Waisenhausstr. / Bogenstr. **gem. § 31 Abs. 2 BauGB** zu:

1. Befreiung von Baulinien und Baugrenzen und
2. Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit von IV auf VI

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

Antragseingang	15.01.2026
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bez. Gebäude für altersgerechtes Wohnen
Grundstück/Straße	Koblenz, Cusanustr. 26
Gemarkung	Koblenz
Flur	7
Flurstück	68/128

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 15 „Cusanusstraße / Kardinal-Krements Straße / Waisenhausstraße / Bogenstraße“ von 1979.

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Gebäudes für altersgerechtes Wohnen mit ca. 60 Wohneinheiten, die sich auf 5 Etagen verteilen. Im Erdgeschoss sind ein Café und Backshop geplant.

Es handelt sich bei dem Antrag um eine Bauvoranfrage mit der Bitte um Prüfung von insgesamt zwei Befreiungstatbeständen:

1. Befreiung von Baulinien und Baugrenzen und
2. Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit von IV auf VI

Die vorliegenden Überschreitungen der Baulinie um bis zu 7,60 m und Baugrenze um bis zu 8,30 m sowie die Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit von IV auf VI Vollgeschosse berührt die Grundzüge der Planung. Demnach kann § 31 Abs. 2 BauGB nicht zur Anwendung kommen.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden (Bauturbo). Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Gebäudes für altersgerechtes Wohnen in den Obergeschossen 1 bis 5 mit ca. 58 bis 60 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss soll eine kleine Gewerbefläche (Café und Backshop) errichtet werden sowie Technik- und Nebenräume.

Bei dem Vorhaben handelt es sich der Beschreibung des Antragsstellers nach um Wohnen, da ein dauerhafter Aufenthalt in privaten Räumen ohne hoteltypische Dienstleistungen und keine wechselnden Gäste vorgesehen sind. Eine ausschließliche Wohnnutzung ist für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, wenn die anderen Nutzungen der Wohnnutzung deutlich untergeordnet sind. Auch ein Laden im Erdgeschoss ist demnach möglich.

Die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist damit zulässig. Ob einer Befreiung von Punkt 1 und Punkt 2 (siehe oben) im vorliegenden Fall jedoch zugestimmt werden kann, soll nachfolgend geprüft werden:

1. Befreiung von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie am Kreuzungspunkt Cusanusstraße / Kardinal-Krements-Straße ist stufenweise zurückgesetzt und folgen an dieser Stelle nicht der Straßenkante, wie dies an anderen Stellen des Bebauungsplangebietes der Fall ist. Dadurch entsteht eine vorgelagerte Fläche zwischen Baulinie und Straße, die als Vorgartenzone im Bebauungsplan ausgebildet ist. Die zum Innenhof orientierte Gebäudeseite ist entsprechend der stufenweise zurückgesetzten Baulinie mit einer Baugrenze festgesetzt. Von diesen Festsetzungen weicht der vorgelegte Entwurf ab.

Der vorgelegte Entwurf tritt zur Kardinal-Krements-Straße über die festgesetzte Baulinie hinaus. Die neue Gebäudekante orientiert sich dabei an der vorhandenen Straßenkante. Insbesondere auf östlicher Seite tritt das Gebäude mit 7,60 m deutlich über die Baulinie hervor und bildet dadurch eine neue Schauseite zum Kreuzungspunkt aus, welche stadtgestalterisch als verträglich zu beurteilen ist.

Nach hinten zum Innenhof wird die Baugrenze in Teilen eingehalten. Zum östlichen Nachbarn hin tritt das Gebäude mit einer Überschreitung von 8,30 m deutlich hervor. Es schließt aber östlich an die Giebelwand des Nachbargebäudes an und weist eine nachvollziehbare Gebäudetiefe und -breite auf.

Durch die Überschreitungen der Baulinie wird die festgesetzte Vorgartenzone überbaut. Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, die regelmäßig von einer straßenbegleitenden Bebauung ohne vorgelagerte Freiflächen bestimmt wird, kann von der Vorgartenzone zugunsten der Realisierung von Wohnungsbau abgesehen werden. Der verbleibende Teil der Vorgartenzone östlich des Gebäudes, sollte aber in jedem Fall erhalten bleiben und entsprechend der Festsetzungen ausgebildet werden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie die Belichtung und Belüftung, bleiben gewahrt.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Schutzgutes Fläche, ist die Überschreitung der Baulinie- und Baugrenze sowie die Überbauung der Vorgartenzone durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen an anderer Stelle auf dem Grundstück gleichwertig zu kompensieren.

Die nachbarlichen Interessen bleiben gewahrt.

2. Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit: von IV auf VI:

Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück IV Vollgeschosse fest mit dem Zusatz, dass eine Ausnahme im Einzelfall zugelassen werden kann.

Der vorgelegte Entwurf sieht VI Vollgeschosse vor. Entlang der Kardinal-Krementsz-Straße springt das oberste Geschoss etwas zurück. An der Ecklage soll mit VI Vollgeschossen eine Art Hochpunkt ausgebildet werden.

Die geplante Bebauung überschreitet mit sechs Vollgeschossen die Firsthöhe der angrenzenden Bebauung nicht. Insofern bleibt die Wirkung der Gebäudehöhe entsprechend der Nachbarbebauung.

Der Gebäudekubus an der Ecklage bildet einen städtebaulichen Akzent, der stadtgestalterisch als verträglich beurteilt werden kann. Unzumutbare Verschattungen auf Nachbargebäude werden nicht erkannt.

Die Vereinbarkeit der öffentlichen Belange wurden unter Würdigung der nachbarlichen Interessen geprüft. Die Überschreitungen der Vollgeschosse erscheinen zumutbar.

Die Bauvoranfrage ist in Hinblick auf die zwei angefragten Befreiungstatbestände (Baulinien, Baugrenzen und festgesetzte Geschossigkeit) positiv zu beurteilen.

Daher empfiehlt die Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu erteilen.

Anlagen:

- Ausschnitt Bebauungsplan mit Darstellung des Vorhabens
- Grundriss Erdgeschoss Variante 1
- Grundriss Erdgeschoss Variante 2
- Grundriss Regelgeschoss
- Dachaufsicht
- Systemschnitt
- Perspektive mit GRZ GFZ
- Perspektive 2 mit Erläuterung
- B-Plan Bestand und Änderungen
- Lageplan aus GeoPortal
- Luftbild aus GeoPortal
- Schrägluftbild aus GeoPortal