



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0186/2026		Datum: 01.04.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2784-25	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 "Karthäuser Hof"			
Gremienweg:			
	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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Überschreitung der Baugrenze.

Antragseingang	24.11.2025
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Energetische Sanierung eines Zweifamilienhauses mit Wohnraumerweiterung
Grundstück/Straße	Koblenz, Pappelweg
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56075)
Flur	16
Flurstück	508/1

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Karthäuser Hof“, für den die BauNVO 1968 gilt. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO mit einer zweigeschossigen Bauweise fest. Der Bebauungsplan setzt auf dem Vorhabengrundstück Baugrenzen sowie eine Baulinie zum östlich gelegenen Fußweg fest. Die Bauherrschaft plant einen eingeschossigen Anbau an das bestehende Wohngebäude sowie energetische Sanierungsmaßnahmen.

Durch das beantragte Vorhaben werden die festgesetzten Baugrenzen überschritten. Es handelt sich im Detail um eine Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenze durch den geplanten eingeschossigen Anbau in einer Tiefe von ca. 4,14 m und einer Breite von ca. 13,20 m (Fläche: ca. 54,54 m²; s. Übersichtsplan – Wohnraumerweiterung).

Gemäß § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen – kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1.Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- 2.Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. Die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1977 als Satzung beschlossen; seitdem haben sich die Ansprüche und Anforderungen an modernen Wohnraum gewandelt. Die getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Grundflächenzahl werden den v. g. Ansprüchen / Anforderungen teilweise nicht mehr in vollem Umfang – u. a. bzgl. der Barrierefreiheit und der energetischen Gebäudeoptimierung – gerecht. Gemäß den Darstellungen im Lageplan fügt sich das Vorhaben aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks in die Anordnung der bestehenden Häuser ein. Darüber hinaus ist gem. § 2 der Satzung zur Änderung Nummer 6 des Bebauungsplans die Errichtung von Wintergärten über die Festsetzung der hinteren Baugrenzen bis zu einer Größe von max. 30 m² zulässig.

Um an dem Standort zukünftig – auch im Sinne der Innenentwicklung und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden – weiterhin eine Wohnbebauung, die modernen Ansprüchen gerecht wird, zu sichern bzw. zu ermöglichen, sind die o. g. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes städtebauliche vertretbar und auch unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar.

In diesem Zusammenhang verweisen wir ebenfalls auf das bereits genehmigte Bauvorhaben im Pappelweg, welches sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengrundstück befindet. In der Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am 12.06.2017 wurde für das Grundstück Pappelweg einem vergleichbaren Befreiungsantrag zugestimmt.

Das Vorhaben ist mit der Befreiung bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Übersichtsplan
- Grundriss, Ansichten

Auswirkungen auf den Klimaschutz: nicht signifikant

Der Anbau versiegelt zwar einen zusätzlichen Teil des Grundstücks, allerdings bleibt diese Fläche im Verhältnis zur unversiegelten Grundstücksfläche deutlich im vertretbaren Bereich.