



Beschlussvorlage

| | | | |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: BV/0239/2026 | | Datum: 29.04.2026 | |
| Dezernat 4 | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 00557-26/naun | |
| Betreff: | | | |
| Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 für das Baugebiet "Löhrstraße/Kleinschmittsgäßchen/Viktoriastraße/Schloßstraße" | | | |
| Gremienweg: | | | |
| 12.05.2026 | 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:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 für das Baugebiet „Löhrstraße/Kleinschmittsgäßchen/Viktoriastraße/Schloßstraße“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Überbauung der als Gemeinschaftshoffläche festgesetzten Fläche
- Die festgesetzte Baugrenze wird um ca. 23,77 m überschritten

| | |
|------------|--|
| Vorhaben | 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 03.09.2020 (Az.: 00207-20) Umbau und Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelgeschäfts im EG sowie Umbau des Sozialbereichs im OG des Anbaus |
| Grundstück | Viktoriastraße 8,12 |
| Gemarkung | Koblenz (56068) |
| Flur | 8 |
| Flurstück | 1177/5 |

Begründung:

Mit Antrag vom 05.03.2026 wurde der 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 03.09.2020 (Az.: 00207-20) für den Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfts vorgelegt. Änderungen gegenüber der ursprünglichen Genehmigung sind u.a. die Umstrukturierung interner Bereiche im EG und 1. OG sowie die Gebäudeerweiterung im rückwärtigen Grundstücksbereich um ein Podest, welches der Anlieferung von Waren dienen soll.

Die Ladenerweiterung (20 m) und die Errichtung des Vordachs (5,23 m) waren bereits Bestandteil der Baugenehmigung vom 03.09.2020 (Az.: 00207-25). Das Podest war im v.g. Aktenzeichen kein Antragsgegenstand.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Löhrstraße, Kleinschmittsgäßchen, Viktoriastraße, Schloßstraße“. Planungsrechtlich relevant im Vorhaben ist hier die Erweiterung des Gebäudes im Erdgeschoss für die Anlieferung im Bereich des festgesetzten Gemeinschaftshofes (Ordnungsziffer 1).

Durch die Erweiterung des Anlieferungsbereiches (Grundfläche: 19,87 m²) werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans tangiert:

- Überbauung der als Gemeinschaftshoffläche festgesetzten Fläche.

- Die festgesetzte Baugrenze wird überschritten.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB für die Zulassung einer Befreiung liegen vor. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischer Grundkonzept zuwider läuft ((vgl. VGH München BauR 2011, 1785). Die auf dem Baugrundstück liegende Gemeinschaftshoffläche wird durch den Anlieferungsbereich nur auf einem weiteren geringfügigen Teil überbaut (etwa 20 m² Grundfläche). Die vom Bebauungsplan gemäß Textfestsetzungen und Begründung angestrebte Andienung erfolgt über ein Ringsystem, an welches „sich dann zur weiteren Andienung der Eckgrundstücke private Gemeinschaftshöfe [anschließen]“. Der geplante Anlieferungsbereich im Gemeinschaftshof (Ordnungsziffer 1) dient der Andienung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes; die Andienung kann auch durch die Erweiterung weiterhin gesichert werden und läuft dem planerischen Grundkonzept der Andienung über die Gemeinschaftshöfe nicht zuwider.

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze ist davon auszugehen, dass bereits im Bebauungsplanverfahren Anlieferungsbereiche zur Sicherung der Andienung in den Gemeinschaftshöfen hätten festgesetzt werden können, sofern diese nur einen untergeordneten Flächenanteil der Gemeinschaftshofflächen darstellen. Diese hätte man daher auch als außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. speziell im Bereich der Gemeinschaftshofflächen als zulässig festsetzen können. Die Überschreitung der Baugrenze läuft dem planerischen Grundkonzept der Andienung über die Gemeinschaftshöfe ebenfalls nicht zuwider.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 16
- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 16 mit Eintragung des Vorhabens
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

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

Historie: