

DOB 61.2Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610332 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	[REDACTED]
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorgang "Widerspruch gegen den ablehnenden Bescheid vom 19.09.2025 Az.: 02064-25 " - Az. 2499-25
Grundstück	Koblenz, Lützel, Andernacher Straße 80
Gemarkung	Neuendorf
Flur	14
Flurstück	68/24

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme des Amtes 61.2 B-Plan zu o. g. Bauvorhaben

Der unter dem 01.07.2026 begründete Widerspruch vom 14.10.2025 richtet sich gegen den ablehnenden Bescheid vom 19.09.2025. Für das Vorhaben wird zunächst eine bauplanungsrechtliche Stellungnahme gefertigt, weil eine schriftliche bauplanungsrechtliche Stellungnahme in der Akte nicht vorhanden ist. Sodann erfolgen Ausführungen zur Abhilfeprüfung.

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134, für den die BauNVO 1977 gilt. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet. Deshalb bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO, anwendbar aufgrund § 1 Abs.3 Satz 2 BauNVO.

Beantragt ist die Änderung von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung. Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO ist die Nutzungsart „Wohnen“ nicht enthalten. „Wohnen“ kann auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Das Vorhaben könnte nur im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB realisiert werden.

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. Zu den Kernelementen des Bebauungsplans Nr. 134 gehört die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung, hier GE. Durch die Zulassung der Wohnungen würde sich der Gebietscharakter verändern.

Mit dem Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung stellt der Gesetzgeber sicher, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht beliebig oder in einem allmählich fortschreitenden Prozess durch Verwaltungsakt außer Kraft gesetzt werden dürfen. Das Vorhaben könnte eine negative Vorbildwirkung entfalten, weitere vergleichbare Anträge nach

sich ziehen. Dadurch könnte eine Entwicklung in Gang gesetzt werden, die zur Funktionslosigkeit der Festsetzung führt. Vor diesem Hintergrund berührt das Vorhaben die Grundzüge der Planung, so dass der Tatbestand des § 31 Abs.2 nicht erfüllt ist. Abgesehen davon haben die Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigte von oder an im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücken einen Gebietserhaltungsanspruch, der durch die Zulassung des Vorhabens verletzt werden würde.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig, die Stellungnahme negativ zu werten.

Abhilfeprüfung

Obwohl die allgemeine Abhilfeprüfung aufgrund nicht gegebener Zuständigkeit nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Beurteilung ist, erfolgt ausnahmsweise zur Unterstützung des Bauaufsichtsbezirks eine knappe Erörterung der Voraussetzungen zur Zulässigkeit und Begründetheit des Widerspruchs.

Zulässigkeit des Widerspruchs

1. Verwaltungsrechtsweg: Es besteht keine spezialgesetzliche Zuweisung an die Verwaltungsgerichte. Der Verwaltungsrechtsweg ist eröffnet. Es handelt sich nämlich um eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit; denn es besteht zwischen Bauaufsichtsbehörde und Bürger ein Über- / Unterordnungsverhältnis (Subjektions- oder Subordinationstheorie). Die Streitigkeit ist nichtverfassungsrechtlicher Art und nicht durch Bundesgesetz einem anderen Gericht zugewiesen (§ 40 Abs. 1 Satz 1 VwGO analog).
2. Statthaftigkeit: Der Widerspruch ist als Verpflichtungswiderspruch nach § 68 Abs. 2 i. V. m. § 42 Abs. 1 2. Alternative VwGO statthaft, weil der begehrte Verwaltungsakt, die Baugenehmigung, abgelehnt wurde.
3. Widerspruchsbefugnis: Der Widerspruchsführer ist nach § 42 Abs. 2 VwGO analog widerspruchsbefugt; denn er kann geltend machen, durch die Versagung der von ihm beantragten Baugenehmigung möglicherweise in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt zu sein. Diese können sich zum Beispiel aus einer Grundrechtsnorm oder einer einfachgesetzlichen Norm ergeben. In Betracht kommen mindestens eine Verletzung des Art. 2 Abs.1 GG (allgemeine Handlungsfreiheit) und insbesondere eine Verletzung des § 70 Abs. 1 Satz 1 LBauO.
4. Widerspruchsfrist: Am 22.09.2026 wurde der ablehnende Bescheid, gegen den sich der Widerspruch richtet, per Übergabeeinschreiben zur Post gegeben. Der Widerspruch ist am 16.10.2026 und damit zweifelsfrei fristgerecht innerhalb der Monatsfrist nach § 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO eingegangen.
5. Widerspruchsform: Der Widerspruch ist schriftlich und deshalb formgerecht im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO eingelegt worden.
6. Einlegebehörde: Nach § 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO muss der Widerspruch bei der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat (Erlassbehörde) oder der Widerspruchsbehörde eingelegt werden (§ 70 Abs. 1 Satz 2 VwGO). Das ist erfüllt. Der Widerspruch wurde bei der Erlassbehörde erhoben.
7. Allgemeines Rechtsschutzbedürfnis: Der Widerspruchsführer muss Verpflichtungswiderspruch erheben, um sein Ziel zu verfolgen, die beantragte Baugenehmigung zu bekommen. Es gibt keinen einfacheren und schnelleren Weg. Ein allgemeines Rechtsschutzbedürfnis ist daher zu bejahen.

Der Widerspruch ist als Verpflichtungswiderspruch zulässig.

Begründetheit des Widerspruchs

Der Verpflichtungswiderspruch ist begründet, soweit die Ablehnung des Verwaltungsakts rechtswidrig ist und der Widerspruchsführer dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO analog). Die Ablehnung ist rechtswidrig, wenn der Widerspruchsführer

