



Auskunft erteilt:	Herr Kehr	Amt/EB:	Dezernat 4
Tel.:	0261 129 3003	e-mail:	Sitzungsdienst.Baudezernat@stadt.koblenz.de
Koblenz,	23.12.2022		

## Niederschrift Nr. 11

über die Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung vom  
13.12.2022

### Anwesend sind:

Vorsitzender des Gremiums Herr Bert Flöck,	Stv. Ratsfraktion SPD Herr Manfred Bastian, Herr Eike Kurz,
Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Herr Hans-Peter Ackermann, Herr Andreas Bohlender, Frau Andrea Mehlbreuer,	Ratsfraktion FW Herr Edgar Kühenthal,
Stv. Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Herr Gordon Gniewosz,	Ratsfraktion AfD Herr Karl-Ludwig Weber,
Ratsfraktion CDU Herr Eitel Bohn, Herr Karl-Heinz Rosenbaum, Frau Anna-Maria Schumann-Dreyer,	Vorsitzender Ratsfraktion WGS Herr Torsten Schupp,
Stv. Ratsfraktion CDU Herr Andreas Biebricher,	Ratsfraktion Die LINKE-PARTEI Frau Maria Fitzner,
Ratsfraktion SPD Herr Tobias Christmann, Herr Peter Staudt,	Stv. Ratsfraktion FDP Herr Dr. Wilfried Schmidt-Busemann,
	Verwaltung Herr Frank Hastenteufel, Herr Christian Stein, Herr Helmut Wittgens,
	Schriftführer Herr Daniel Kehr,

Herr Beigeordneter Floeck begrüßt die Mitglieder des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt er fest, das form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung erklärt sich mit der Tagesordnung einstimmig einverstanden.

Sitzungsende: 17.10 Uhr

### **Tagesordnung:**

#### **Punkt 1: Öffentlicher Teil**

##### **Punkt 1.1: Ausnahmen / Befreiungen**

Punkt 1.1.1: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" (§ 31 (2) BauGB)

Vorlage: BV/0705/2022

Punkt 1.1.2: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße (§ 31 (2) BauGB)

Vorlage: BV/0716/2022

Punkt 1.1.3: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48, "Hohenfelder Straße, Am Wöllershof, Fischelstraße, Weißer Gasse" gem. § 31 Abs. 2 BauGB

Vorlage: BV/0719/2022

Punkt 1.1.4: Ausnahme gemäß § 3 (3) Nr.1 BauGB i.V. mit § 13a Satz 2 BauNVO (§§ 31 (1) und 4 (2) BauGB)

Vorlage: BV/0728/2022

Punkt 1.1.5: Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel"

Vorlage: BV/0750/2022

Punkt 1.1.6: Zustimmung zu einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 (2) BauGB)

Vorlage: BV/0732/2022

Punkt 1.1.7: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 für das "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt

Vorlage: BV/0618/2022/1

Punkt 1.1.8: Befreiung von den Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 62 "Hoheminestraße / Im Rauental" in Koblenz-Rauental in der Stademannstraße

Vorlage: BV/0762/2022

Punkt 1.1.9: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 Ä 3

Vorlage: BV/0755/2022

Punkt 1.1.10: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20

Vorlage: BV/0761/2022

Punkt 1.1.11: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kierweg - Plenterweg"

Vorlage: BV/0757/2022

##### **Punkt 1.2: Unterrichtungen**

Punkt 1.2.1: Bauvoranfrage zur Errichtung einer Freiluftarena mit Dach in Koblenz-Metternich

Vorlage: UV/0433/2022

**Punkt 1: Öffentlicher Teil**

**Punkt 1.1: Ausnahmen / Befreiungen**

**Punkt 1.1.1: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" (§ 31 (2) BauGB)  
Vorlage: BV/0705/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen

weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt

einstimmig  mehrheitlich mit \_\_\_\_\_ Enthaltungen und \_\_\_\_\_ Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 „Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ zu:

Aufstockung der Mehrfamilienhäuser Ludwig-Beck-Straße 1 – 11 um ein viertes Vollgeschoss unter Überschreitung der festgesetzten Zahl von drei Vollgeschossen.

(§ 31 (2) BauGB)

**Protokoll:**

Rm Frau Fitzner möchte wissen, ob in der näheren baulichen Umgebung bereits vergleichbare Befreiungen erteilt worden seien.

Amt 61/Herr Wittgens erklärt, dass es sich im vorliegenden Falle um ein Kellergeschoss handele, welches rechtlich als Vollgeschoss zu werten sei. Deshalb sei die Erteilung einer Befreiung erforderlich. Das zu errichtende Gebäude werde eine vergleichbare Höhe aufweisen, wie die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Herr Beigeordneter Flöck ergänzt, dass die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten um eine Aufstockung des vorhandenen Gebäudes gebeten habe. Das Kellergeschoss sei im Sinne der Landesbauordnung ein Vollgeschoss.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt der Vorlage einstimmig ohne Stimmenthaltungen zu.

**Punkt 1.1.2: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße (§ 31 (2) BauGB)  
Vorlage: BV/0716/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen

weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt

einstimmig  mehrheitlich mit \_\_\_\_\_ Enthaltungen und \_\_\_\_\_ Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgendern Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße zu:

- Errichtung eines Abstellplatzes für Fahrräder und Motorräder an der Von-Cohausen-Straße, abweichend von der Festsetzung über eine Vorgartenfläche
- Vergrößerung des westseitigen Balkons im EG, Errichtung eines westseitigen Balkons im DG

**Protokoll:**

Rm Herr Bohn vertritt die Auffassung, dass in der näheren baulichen Umgebung keine vergleichbare Bebauung vorzufinden sei. Er befürchtet, dass durch die Erteilung einer Befreiung ein Präzedenzfall geschaffen werde. Der Errichtung eines Pkw-Abstellplatzes in der festgesetzten Vorgartenfläche könne nicht zugestimmt werden. Lediglich der Errichtung einer Fahrradabstellanlage im Vorgartenbereich könne zugestimmt werden.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt einer geänderten Beschlussvorlage zu:

- Errichtung eines Abstellplatzes für Fahrräder und Motorräder an der von-Cohausen-Straße abweichend von den Festsetzungen über eine Vorgartenfläche
- Vergrößerung des westseitigen Balkons im Erdgeschoss
- Errichtung eines westseitigen Balkons im Dachgeschoss.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt der geänderten Vorlage einstimmig ohne Stimmenthaltungen zu.

**Punkt 1.1.3: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48, "Hohenfelder Straße, Am Wöllershof, Fischelstraße, Weißer Gasse" gem. § 31 Abs. 2 BauGB**  
**Vorlage: BV/0719/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen

weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt

einstimmig  mehrheitlich mit \_\_\_\_\_ Enthaltungen und \_\_\_\_\_ Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB ):

1. Überschreitung der hofseitigen Baugrenze im Bereich des Ostflügels durch einen erdgeschossigen Treppenanbau

**Punkt 1.1.4: Ausnahme gemäß § 3 (3) Nr.1 BauGB i.V. mit § 13a Satz 2 BauNVO (§§ 31 (1) und 4 (2) BauGB)  
Vorlage: BV/0728/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen  
 weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt  
 einstimmig  mehrheitlich mit 1 Enthaltungen und 16 Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung lehnt die Vorlage mehrheitlich mit 16 Gegenstimmen und einer Stimmenthaltung ab.

**Protokoll:**

Rm Herr Bohn erklärt, dass sowohl aus städtebaulichen als auch aus stadtplanerischen Gründen der Vorlage nicht zugestimmt werde. Ziel müsse es sein, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und nicht weitere Wohnungen zur Kurzzeitvermietung zur Verfügung zu stellen.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung lehnt die Vorlage mehrheitlich mit 16 Gegenstimmen und einer Ja Stimme ab.

**Punkt 1.1.5: Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel"  
Vorlage: BV/0750/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen  
 weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt  
 einstimmig  mehrheitlich mit \_\_\_\_\_ Enthaltungen und \_\_\_\_\_ Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel" zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Errichtung eines freistehenden Wohnhauses anstelle der festgesetzten Doppelhausbebauung und
- Verschiebung des Baufensters entlang der festgesetzten Baulinie nach rechts.

**Protokoll:**

Rm Herr Ackermann hält das geplante Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten aus stadtgestalterischer Sicht für problematisch. Er befürchtet, dass der geplante Baukörper zu voluminös ausfalle. Der Ausschuss für allgemeine Bau und Liegenschaftsverwaltung stimmt der Vorlage einstimmig ohne Stimmenthaltungen zu.

**Punkt 1.1.6: Zustimmung zu einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 (2) BauGB)**  
**Vorlage: BV/0732/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen  
 weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt  
 einstimmig  mehrheitlich mit \_\_\_\_\_ Enthaltungen und \_\_\_\_\_ Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben einer Terrassenüberdachung auf vorhandener Dachterrasse im OG des Bestandswohnhauses im Außenbereich von Koblenz-Arzheim zu.  
(§ 35 (2) BauGB)

**Punkt 1.1.7: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 für das "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt**  
**Vorlage: BV/0618/2022/1**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen  
 weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt  
 einstimmig  mehrheitlich mit 13 Enthaltungen und \_\_\_\_\_ Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 für das "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Inanspruchnahme des festgesetzten Grünstreifens auf einer Breite von ca. 5,32 m und einer Tiefe von ca. 3,44 m für das Vorhaben.

**Protokoll:**

Auf Nachfrage von Rm Herr Bohn erklärt Herr Beigeordneter Flöck, dass die Untere wie auch die Obere Wasserbehörde der Herstellung eines Waschplatzes zugestimmt haben. Der fehlende Grünstreifen sei im Zuge einer früher erteilten Genehmigung nicht berücksichtigt worden. Deshalb habe die Verwaltung nicht die Möglichkeit, einen Bußgeldbescheid zu erlassen. Der Ausschuss für allgemeine Bau und Liegenschaftsverwaltung stimmt der Vorlage einstimmig mit 13 Stimmenthaltungen zu.

**Punkt 1.1.8: Befreiung von den Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 62 "Hohemin-  
nestraße / Im Rauental" in Koblenz-Rauental in der Stademannstraße  
Vorlage: BV/0762/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen  
 weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt  
 einstimmig  mehrheitlich mit \_\_\_\_\_ Enthaltungen und \_\_\_\_\_ Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Grunderwerbsvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Fluchtlinienplans Nr. 62 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1) Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche

**Punkt 1.1.9: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 Ä 3  
Vorlage: BV/0755/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen  
 weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt  
 einstimmig  mehrheitlich mit \_\_\_\_\_ Enthaltungen und \_\_\_\_\_ Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 Ä3 zu (Einvernehmen der Gemeinde / § 31 Abs. 2 BauB und § 69 LBauO):

1. Überschreitung der festgesetzten Baulinie im 1. OG – 5.OG
2. Überschreitung der festgesetzten seitlichen Baugrenze mit Balkonen
3. Abweichende Dachausbildung

**Punkt 1.1.10: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20  
Vorlage: BV/0761/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen  
 weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt  
 einstimmig  mehrheitlich mit \_\_\_\_\_ Enthaltungen und 2 Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 zu (Einvernehmen der Gemeinde / § 31 Abs. 2 BauB):

4. Lage in festgesetzter Grünfläche
5. Lage außerhalb des Baufensters

**Protokoll:**

AM Herr Kurz hält es für sinnvoll, dass die Stadt Koblenz in Zukunft generelle gestalterische Vorgaben für vergleichbare Pavillons im Stadtgebiet entwickelt.

AM Herr Bohlender spricht sich dafür aus, vergleichbare Anträge in Zukunft auch dem Denkmalpflegebeirat vorzulegen.

Rm Herr Kühlenthal bittet die Verwaltung um Auskunft, wie eine Packstation bauordnungsrechtlich einzuordnen bzw. zu definieren ist.

Amt 61 wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung entsprechend informieren.

Rm Herr Schupp bittet die Verwaltung zu prüfen, ob gegebenenfalls ein leerstehendes Ladenlokal als Abholstation für sämtliche Anbieter genutzt werden kann.

Rm Frau Mehlbreuer hält den vorgesehenen Standort zur Errichtung eines SB-Pavillons für problematisch.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt der Vorlage mehrheitlich mit zwei Gegenstimmen zu.

<b>Punkt</b> <b>1.1.11:</b>	<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 " Kierweg - Plenterweg"</b> <b>Vorlage: BV/0757/2022</b>
--------------------------------	---

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen

weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt

einstimmig  mehrheitlich mit  1  Enthaltungen und   Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Kierweg-Plenterweg“:

- Zulassung einer Nebenanlage. Hier Schwimmbecken 5,30 m L x 3,20 m B x ca. 1,50m T

**Protokoll:**

Rm Frau Fitzner weist darauf hin, dass das Schwimmbad bereits errichtet wurde.

Amt 61/Herr Hastenteufel erklärt, dass das Vorhaben bauordnungsrechtlich zulässig sei. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht sei das Vorhaben unzulässig.

Der Ausschuss für allgemeine Bau und Liegenschaftsverwaltung stimmt der Vorlage einstimmig ohne Stimmenthaltungen zu.

**Punkt 1.2: Unterrichtungen**

**Punkt 1.2.1: Bauvoranfrage zur Errichtung einer Freiluftarena mit Dach in Koblenz-Metternich  
Vorlage: UV/0433/2022**

**Der Ausschuss hat die Angelegenheit**

- abschließend  ungeändert  geändert  ohne Beschlussempfehlung  beschlossen  
 weitergeleitet  z. Kenntnis genommen  abgesetzt  verwiesen  vertagt  abgelehnt  
 einstimmig  mehrheitlich mit \_\_\_\_\_ Enthaltungen und \_\_\_\_\_ Gegenstimmen

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität nimmt die Unterrichtung zur Kenntnis.

**Protokoll:**

Rm Frau Schumann-Dreyer hält es für sinnvoll, wenn im Stadtgebiet von Koblenz eine Freiluftarena zur Verfügung steht.

Die Verwaltung bemühe sich derzeit, ein tragfähiges Konzept im Einvernehmen mit dem ortsansässigen Verein zu entwickeln.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung nimmt die Unterrichtung zur Kenntnis.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer