

Erläuterung des städtebaulichen Konzepts „Am Kratzkopfer Hof – Äppelwies“ für die Unterrichtungsvorlage ASM unter Einbindung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vom 04.07.2025

---

## **1. Ausgangslage und bisherige städtebauliche Planungen**

Das Plangebiet „Am Kratzkopfer Hof – Äppelwies“ liegt im Stadtteil Pfaffendorfer Höhe, rechtsrheinisch oberhalb von Koblenz in Hanglage, und umfasst ein derzeit unbebautes, nach Westen ausgerichtetes Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 6.670 m<sup>2</sup>.

Nördlich grenzt das Grundstück an eine bestehende Wohnbebauung mit fünf zweigeschossigen Gebäudezeilen. Im Westen, zur Von-der-Arken-Straße hin, schließt sich eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an. Östlich befindet sich eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung, bestehend aus drei Baukörpern, sowie eine Tiefgarage. Im Süden befinden sich die Kita Hoffnungskirche, das evangelische Gemeindezentrum sowie die Hoffnungskirche.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnensembles aus vier Baukörpern in nachhaltiger Holzmodulbauweise mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten. Die Gebäude staffeln sich entlang der Topographie in ihrer Höhenentwicklung von drei bis fünf Geschossen.

Ein zentraler Quartiersplatz bildet das Herz des neuen Wohngebiets – als gemeinschaftlicher Treffpunkt und verbindendes Element zwischen den Gebäuden. Ergänzt wird das Konzept durch ein Parkdeck mit 88 Stellplätzen zur Unterbringung der notwendigen KFZ-Stellplätze an der östlichen Baufeldgrenze zur Straße Am Kratzkopfer Hof. Damit wird das Innere des Quartiers bewusst autofrei gestaltet. Eine 15 Meter breite Grünzone im Westen sorgt für Abstand und Privatsphäre zur bestehenden, lockeren Nachbarbebauung.

Mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, einem Wohnungsmix von 42 bis 88 m<sup>2</sup>, vielfältigen Grundrissen und Balkonen in Süd-, Ost- und Westausrichtung entsteht eine Wohnbebauung, die sowohl ökologische Kriterien erfüllt als auch soziale Bedürfnisse berücksichtigt.



*Das vorgestellte Konzept am 04.07.2025*

## 2. Vorstellung des Konzeptes und Empfehlung des Gestaltungsbeirats

Am 04.07.2025 fand die Sitzung des Gestaltungsbeirates mit der Vorstellung des Konzeptes in den Räumlichkeiten der BI mA Koblenz statt. Neben den Mitgliedern des Gestaltungsbeirates waren die Leitung und die stellvertretende Leitung des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung Koblenz. Von Seiten der BI mA Koblenz nahmen der Leiter des Regionalen Portfoliomanagements, der Fachgebietsleiter Immobilienentwicklung sowie die Projektleiterin teil.

Im Anschluss diskutierte der Gestaltungsbeirat das Konzept eingehend und nahm dazu am 29.07.2025 Stellung. Dabei wurden zusammengefasst folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Stärkere Berücksichtigung des städtebaulichen und topographischen Kontexts mit konsequenter Ausrichtung aller Wohngebäude in Ost-West-Richtung
- Überprüfung der Höhenstaffelung, insbesondere die Reduzierung des obersten Geschosses des einzigen fünfgeschossigen Gebäudes entlang des Parkdecks
- Integration des Quartiers in die Umgebung, Schaffung zentraler Freiräume und Nutzung bestehender Erschließungswege
- Neuausrichtung des Parkdecks quer zum Hang als filterndes Element zur Straße



**Umsetzung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats im überarbeiteten Konzept**

### **3. Auseinandersetzung mit den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats**

Im Nachgang wurden die Empfehlungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Anzahl der Wohnungen sowie der ökologischen und baulichen Machbarkeit geprüft.

Die Anpassung des Konzepts an die vom Gestaltungsbeirat empfohlenen Aspekte beeinflusst die Planung wie folgt:

- Die Gesamtzahl der Wohneinheiten würde auf maximal 46 sinken, wodurch die Effizienz der Flächennutzung deutlich abnimmt.
- Für die vorgeschlagene Änderung der Baukörperanordnung wären Untergeschosse für sämtliche Gebäude erforderlich, um die Nebennutzflächen im Keller unterzubringen und die angestrebte Anzahl an Wohneinheiten zu ermöglichen. Dies wäre jedoch mit erheblichen Erdbewegungen sowie einem deutlich höheren Ressourceneinsatz verbunden.
- Das Parkdeck direkt an der Straße, mit einer dann Mindestbreite von etwa 16 m zur Ermöglichung beidseitiger Parkierung und wirtschaftlicher Bauweise, würde eine zu dominierende Wirkung entfalten.

Nach Abwägung zwischen städtebaulicher Qualität und wirtschaftlicher Nutzbarkeit des Grundstücks erscheint die vorgeschlagene Reduzierung des Gebäudes von fünf auf vier Geschosse, die Drehung der Baukörper in Ost-West-Richtung sowie die Neuausrichtung des Parkdecks aus ökonomischer Sicht weniger günstig.

Vor diesem Hintergrund wurde eine weitere Variante entwickelt, die das Parkdeck parallel zur Straße ausrichtet und gleichzeitig die Funktionalität und Nutzbarkeit des Parkdecks vollständig sicherstellt, um eine ausgewogene Balance zwischen städtebaulichem Gesamteindruck und Nutzungsqualität zu wahren.

### **4. Berücksichtigung bestehender Bedarfe im Stadtteil**

Im Stadtteil besteht ein deutlicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, gleichzeitig mangelt es an Angeboten, die Nachbarschaften vernetzen und den sozialen Zusammenhalt stärken.

Beim Projekt „Äppelwies“ wird dieses durch eine Kombination aus Wohnraum und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen realisiert. Die Erschließungswege wurden unter Berücksichtigung der Topographie so gestaltet, dass sie bestehende Wege optimal einbinden und zugleich wirtschaftlich umsetzbar sind.

Somit entstehen fußläufige Verbindungen zwischen Bestands- und Neubaugebiet. Die geplanten Freiräume und Wege fördern Begegnungen, generationenübergreifenden Austausch und tragen zu einem lebendigen, nachbarschaftlichen Umfeld bei.

## **5. Bedeutung des Quartiers als Bedarfs- und Entwicklungstreiber**

Das Quartier liefert wichtige Informationen über lokale Bedarfe: Wohnraumversorgung, infrastrukturelle Anforderungen und soziale Bedürfnisse. Die BlmA übernimmt die Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gemeinschaftlich nutzbare Quartiersflächen zu entwickeln. So wird die Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner gestärkt.

Im Projekt „Äppelwies“ werden Wohnraumversorgung und soziale Infrastruktur gezielt verknüpft: Vielfältige Wohnformen und attraktive Freiräume fördern Begegnungen und generationenübergreifenden Austausch. Die gut vernetzten, fußläufig erreichbaren Quartiersflächen wirken als Entwicklungstreiber und ergänzen bestehende Strukturen nachhaltig.

## **6. Ökonomische Bewertung**

Die geplante bauliche Dichte erweist sich als erforderlich, um die vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten zu realisieren, die ökologischen Zielsetzungen umzusetzen und gleichzeitig die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts sicherzustellen. Eine Reduzierung der Geschosshöhe oder der Anzahl der Baukörper würde diese Zielsetzungen nachhaltig beeinträchtigen.

## **7. Fazit**

Das Wohnquartier „Äppelwies“ bietet:

- ca. 60 Wohneinheiten in Holzmodulbauweise, flexibel nutzbar und ökologisch nachhaltig.
- Eine gemeinschaftliche Mitte, die Nachbarschaft und soziale Interaktion fördert.
- Eine Planung, die eine ausgewogene Lösung darstellt und Wohnraumangebot sowie wirtschaftliche Machbarkeit verbindet.

## **8. Schlussfolgerung**

Das Projekt leistet einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung und stärkt den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil.

Angesichts der genannten Bedarfe und Rahmenbedingungen sollte die Planung in der vorgestellten Grundstruktur beibehalten, durchaus aber gestalterisch qualifiziert weiterentwickelt werden.



**Optimiertes Konzept**

Aufgestellt:  
Nahid Rameshjan-Imig  
Koblenz, 17.12.2025