



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0374/2025		Datum: 07.01.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: B-Plan 61.2 / Wer		
Betreff: Bebauungsplan Nr. 338 "Städtebauliche Neuordnung im Stadtteil Goldgrube" a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses b) Aufhebung der Veränderungssperre				
Gremienweg:				
26.03.2026	Stadtrat	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			
16.03.2026	Haupt- und Finanzausschuss	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			
03.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 338 „Städtebauliche Neuordnung im Stadtteil Goldgrube“ vom 30.09.2020 und
- die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 4 i. V. mit §§ 14 und 16 BauGB im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 338 „Städtebauliche Neuordnung im Stadtteil Goldgrube“.

Begründung:

Am 30.09.2020 wurde durch den Stadtrat der Stadt Koblenz der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 338 „Städtebauliche Neuordnung im Stadtteil Goldgrube“ beschlossen. Zu den Planungszielen und den städtebaulichen Rahmenbedingungen gehören im Wesentlichen:

- Die Steuerung einer ergänzenden und behutsamen Nachverdichtung unter Sicherung des Gebietscharakters.
- Die Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen.
- Die Steuerung der Bauvolumina und Höhenentwicklungen.

Am 10.10.2024 wurde eine Veränderungssperre durch den Stadtrat der Stadt Koblenz im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 338 „Städtebauliche Neuordnung im Stadtteil Goldgrube“ beschlossen. Zweck war die Sicherung der oben aufgeführten Planungsziele und auszuschließen, dass durch Vorhaben die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wesentlich erschwert oder verhindert wird. Die Bekanntmachung der Satzung zum Erlass der Veränderungssperre erfolgte in der Rhein-Zeitung am 23.10.2024. Die Geltungsdauer endet gem. der Satzung mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 338 „Städtebauliche Neuordnung im Stadtteil Goldgrube“, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren.“

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude- und Nutzungsstrukturen zeigen eine homogene Gebietsstruktur auf, welche vorwiegend der Wohnnutzung dient. Potenziale für eine ergänzende und behutsame Nachverdichtung sind über das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in dem Gebiet vorhanden. Eine gebietsunverträgliche Entwicklung der Bauvolumina und Höhenentwicklung – sowie eine Veränderung des zu wohnzweckenden dienenden Gebietscharakters – sind auf Grundlage des § 34 BauGB ist daher nicht zu erwarten. Die vorhandenen, zusammenhängenden Grün- und Freiraumstrukturen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden größtenteils ebenfalls durch den § 34 BauGB planungsrechtlich gesichert, da die nach dem Einfügungsgebot zu berücksichtigende überbaubare Grundstückfläche ebenfalls bei baulichen Vorhaben zu beurteilen ist. Die Überbaubarkeit der Grundstücke durch bauliche Anlagen ist somit bereits gebietsverträglich durch die Umgebungsbebauung beschränkt. Baumanpflanzungen/-bestände innerhalb des Stadtgebietes werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz gesichert.

Ebenso verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die zwischenzeitlich in Kraft getretenen Vereinfachungen für das Bauen ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zur Errichtung, Erweiterung, Änderung und Erneuerung von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden sowie der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken. (sog. „Bauturbo – offiziell: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung). Der „Bauturbo“ ist innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne – sowie innerhalb des unbeplanten Innenbereiches – anwendbar. Für Baugenehmigungsverfahren, welche im Rahmen des „Bauturbo“ bearbeitet werden, ist hierbei stets die Zustimmung der Gemeinde durch Beschlussfassung des zuständigen Gremiums (hier: ABL – Ausschuss für allgemeine Bau und Liegenschaftsverwaltung) erforderlich. Die Abweichung muss hierbei unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Aus den genannten Gründen soll zur Einstellung des Bauleitplanverfahrens der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 338 vom 30.09.2020 aufgehoben werden. Ebenso ist die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 4 BauGB aufzuheben. Die Aufhebung der Veränderungssperre erfolgt durch die Satzung zur Aufhebung der Satzung zum Erlass der Veränderungssperre vom 23.10.2024. Die Aufhebungssatzung über die Veränderungssperre liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Hinweis: Seit Beschluss über die Veränderungssperre am 10.10.2024 wurden insgesamt zwei Ausnahmen von der bestehenden Veränderungssperre durch den Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung beschlossen. Diese beziehen sich auf folgende Bauvorhaben:

- Modernisierung bestehendes Mehrfamilienwohnhauses (Aufstellung von neuen Balkonen)
- Errichtung von überdachten Fahrradabstellplätzen sowie Fahrradgaragen

Anlage/n:

Lageplan (Bebauungsplan), Lageplan (Veränderungssperre), Satzung (Veränderungssperre), Satzung zur Aufhebung (Veränderungssperre)

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Es sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

Historie:

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 338 – BV/0594/2020

Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 338 – BV/0349/2024