



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0002/2026					Datum: 08.01.2026						
Dezernat 4											
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.: 61.2 BPlan/Bla				
Betreff:											
Bebauungsplan Nr. 351 "Wohngebietsentwicklung Am Kratzkopfer Hof, Äppelwies" - Kenntnissgabe zur vorgesehenen städtebaulichen Ausprägung im Gebiet als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Beratung des Gestaltungsbeirates Koblenz zum Vorhaben											
Gremienweg:											
03.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität					☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
						☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
						☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP öffentlich					☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen	
						☐			☐		

Unterrichtung:

Die Absicht zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes auf der sog. „Äppelwies“ in Pfaffendorf wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 351 „Wohngebietsentwicklung Am Kratzkopfer Hof, Äppelwies“ in der Sitzung des Stadtrates am 16.11.2023 gefasst (vgl. BV/0569/2023).

In der Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Koblenz vom 04.07.2025 wurde sich erstmalig, u.a. auch mit der v. g. Beschlussvorlage sowie der städtebaulichen Planungsabsicht (Konzept) im Geltungsbereich befasst. Hieraus erfolgten Anregungen und Empfehlungen des Beirates, welche frühzeitig in der weiteren Planung und deren Ausarbeitung als Belang berücksichtigt werden sollen.

Zusammengefasst begrüßt der Beirat die Schaffung von zusätzlich nachhaltig hergestelltem Wohnraum auf der Äppelwies, empfiehlt jedoch den im/am Geltungsbereich vorhandenen städtebaulichen und topographischen Kontext stärker in der weiteren Planung zu berücksichtigen: Um dies zu erreichen wird empfohlen, die bestehende städtebauliche Struktur des umgebenen Bestands (Zeilenbebauung) fortzuführen. Des Weiteren sollten die eingeplanten Erschließungswege erweitert bzw. an die angrenzenden Bestandswege angeschlossen werden. Das Parkdeck könnte quer zum Hang gebaut werden. Es würde dann als eine Art paralleler Puffer bzw. Abschirmung zwischen dem Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Str. „Am Kratzkopfer Hof“ wirken können.

Ebenfalls wird durch den Beirat eine Änderung der Gebäudeausrichtung für die übrigen Gebäude im Plangebiet empfohlen. Aus einer dann vorliegenden einheitlichen Ost-West-Orientierung werden positive klimatische Auswirkungen (bessere Durchlüftung und damit geringere Wärmeentwicklung) im Plangebiet erwartet. Die Höhenstaffelung, beginnend mit drei Geschossen am westlichen Randgebiet (Hangfuß) und aufsteigend Richtung Kratzkopfer Hof ist zwar nachvollziehbar, allerdings sind die oberen fünf Geschosse in der städtebaulichen Umgebung fremd und sollten überprüft sowie um ein Geschoss reduziert werden.

Der die Bebauungsplanaufstellung initiiierende Antragsteller hat sich mit der Empfehlung des Beirates befasst und eine diesbezügliche Stellungnahme verfasst (s. Anhang). Diese folgt im Grundsatz weiterhin den mit dem Aufstellungsbeschluss gefassten städtebaulichen Zielen, nimmt gleichermaßen aber auch verschiedene Inhalte der Anregung des Beirates, wie die Neuausrichtung des Parkdecks, auf. Auch werden ökonomischen Belange erläutert, welche das Gesamtkonzept mit dem Ziel der Schaffung von erforderlichem Wohnraum tragfähig machen und mit der Absicht einer zeitgemäßen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung (im Kontext zum Stadtteil) einhergehen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die angepasste Konzeptgrundlage aus der beigefügten Anlage, mit deren städtebaulich vorgesehenen Grundzügen, als Grundlage für die nun bauplanungsrechtlich anstehenden Ausarbeitungen herangezogen werden. Eine durch den Gestaltungsbeirat empfohlene Neuausrichtung/Drehung der Baukörper und eine Reduzierung des Gebäudes von fünf auf vier Geschossen sollte zum aktuellen Zeitpunkt demnach nicht zur Planungsgrundlage gemacht werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität wird um Kenntnisnahme gebeten.

Anlage:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA): Erläuterung des städtebaulichen Konzepts „Am Kratzkopfer Hof – Äppelwies“ für die Unterrichtungsvorlage ASM unter Einbindung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vom 04.07.2025

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt und bewertet.