



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0063/2026		Datum: 02.02.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2898-25 mhe	
Betreff:			
Zulassung eines Bauvorhabens unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo") in einem Gebiet nach § 34 BauGB in Koblenz Güls			
Gremienweg:			
24.02.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Beschlusstwurf:

Zustimmung für das nachgenannte Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB, Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung:

Antragseingang	17.12.2025
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabenbezeichnung	Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnheims für Studierende
Grundstück/Straße	Neustraße 6-8
Gemarkung	Güls
Flur	2
Flurstück	184/1; 182; 183

Begründung:

Das Vorhaben wurde bereits nach der Gesetzmäßigkeit des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – bauplanungsrechtlich als unzulässig geprüft. Auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 19.01.2026 wird verwiesen:

- *Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.*
- *Allerdings fügt sich das Vorhaben nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es soll eine Grundfläche von 508,5 m haben und etwa 11 m hoch sein. Für diese Grundfläche ist in der beurteilungsrelevanten Umgebung kein Vorbild vorhanden, so dass das Vorhaben den Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung überschreitet.*
- *Weil sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht einfügt, ist es grundsätzlich bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Möglicherweise kann es aber nach § 34 Abs. 3b BauGB mit*

Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden. Die Anwendung dieser Vorschrift („Bauturbo“) ist beantragt.

Zu prüfen ist nunmehr, ob das Vorhaben möglicherweise aufgrund des neuen § 34 Abs 3b BauGB (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) zugelassen werden kann, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und zusätzlich die Gemeinde zustimmt.

Gemäß des § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Die Bauvoranfrage vom 17.12.2025 hat das Ziel, die Baulücke im unbeplanten Innenbereich mittels Neubaus eines Wohnheims für Studierende zu schließen. Die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sind demgemäß gegeben.

Die Würdigung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab im weiteren Verlauf, dass jedoch ein öffentlicher Belang gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB wahrscheinlich betroffen ist, dieser wird im Folgenden benannt und mit Bedingungen zur Überwindung verbunden:

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (auch Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenkarte, Starkregenvorsorge) müssen gewahrt werden.

Die vorhandenen Überstände und Überdachungen auf dem Vorhabengrundstück bieten Potenzial für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Demgemäß ist der § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP) ist zwingend einzuhalten: „Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

Des Weiteren sind vorhabenbedingt keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs zu erwarten.

Über die angefragte Zulässigkeit zu Art und das Maß des Vorhabens ergehen aus den eingereichten Unterlagen auch die Angaben zur geplanten Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, die Geschossigkeit sowie der Bauweise. In der näheren Umgebung sind zweigeschossige Wohngebäude prägend. Eine verfolgte Dreigeschossigkeit des Vorhabens konterkariert jedoch nicht die vorhandene Höhenentwicklung. Die gegenständlich vorgesehene Art der baulichen Nutzung, Lage auf dem Grundstück, Geschossigkeit, i.V. mit der Bauweise lässt unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 3b BauGB keine artfremde Entwicklung erkennen, welche in unzumutbarer Weise auf ein gleichberechtigtes Austauschverhältnis der Nachbargrundstücke zueinander wirkt. Eine besondere Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der angrenzenden wohnbaulich geprägten Nachbarschaft drängen sich vorliegend nicht auf. Die Würdigung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab demgemäß, dass auch die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Tenor:

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen, ist das o.g. Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Das Vorhaben ist nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich unter Vorbehalt des Artenschutzes zulässig. **Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu erteilen.**

Anlage/n:

- Lageplan
- Zeichnungen
- Luftbild

Finanzielle Auswirkungen: keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz: siehe Begründungstext