



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0080/2026		Datum: 11.02.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2466-25 (Bö)	
Betreff:			
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Ehrenbreitstein, Klausenbergweg			
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		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Die planungsrechtliche Stellungnahme, zu der nach § 34 Abs. 3b BauGB zu beurteilenden Baugenehmigung im dargestellten und ersichtlichen Umfang, ist mit Blick auf Art, Maß, Lage auf dem Grundstück und Bauweise positiv zu beurteilen.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauBG zu erteilen.

Antragseingang/ Widerspruchseingang	21.08.2024/ 23.10.2025						
Vorbescheid erteilt	ja						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	ja						
Vorhabenbezeichnung	Errichtung eines Wohngebäudes im Umfeld der Heilig-Kreuz-Kirche						
Grundstück/Straße	Klausenbergweg						
Gemarkung	Ehrenbreitstein (PLZ 56077)						
Flur	5						
Flurstück	37/17						

Begründung:

Auf die Historie (positiver Bauvorbescheid Az. 1420-19 inkl. bauplanungsrechtlicher Stellungnahme vom 27.08.2019; ergänzende Konkretisierung des Vorhabens Az. 649-20 inkl. bauplanungsrechtlicher Stellungnahme vom 20.05.2020; nun in Rede stehender abgelehnter Bauantrag Az. 1856-24 inkl. bauplanungsrechtlicher Stellungnahme vom 21.10.2024 sowie diesbezüglichen Widerspruch Az. 2466-25 inkl. bauplanungsrechtlicher Stellungnahme vom 31.10.2025) wird verwiesen.

Über den Widerspruch wurde im Rechtsausschuss noch nicht abschließend entschieden. Insofern besteht die Möglichkeit im Rahmen der Abhilfe die Regelung zum Bauturbo zu berücksichtigen.

Die gegenständliche Stellungnahme baut auf dieser auf und berücksichtigt wie in letzterer Stellungnahme aufgeführt ergänzend die zwischenzeitlich neu eingetretene Gesetzesgrundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben.

Vom vormals bauplanungsrechtlich festgestellten Entgegenstehen des Vorhabens auf Grundlage der

Beurteilung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann demnach neuerlich abgewichen werden soweit die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Abweichung **für die Baugenehmigung** zu Art und Maß des dargestellten Vorhabens (**Errichtung eines Wohngebäudes im Umfeld der Heilig-Kreuz-Kirche) innerhalb des besiedelten Bereichs**, ist **§ 34 Abs. 3b BauGB** heranzuziehen.

Hiernach 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.“

Das Vorhaben dient der Errichtung eines Wohngebäudes (hier: Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten) und liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Die eingereichten Unterlagen stellen ein siebengeschossiges (davon vier Vollgeschosse) Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 530 m² dar, wobei es sich um ein sog. „Terrassenhaus“ handelt, welches sich an die örtliche Topographie anpasst. Die baulich überstellte Fläche des 1115 m² großen Grundstücks liegt damit (derzeit auf Grundlage der verfügbaren Angaben) rechnerisch bei rd. 47,5 %. Die verkehrliche Erschließung soll über die Straße „Obertal“ erfolgen. 20 Stellplätze (errechneter Bedarf = 19,5) sollen dem Neubauvorhaben zugeordnet werden; diese werden in den Unterlagen in Form einer geplanten ebenerdigen Parkgarage nachgewiesen.

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 sowie der Bauweise.

Die v. g. Inhalte, insbesondere zur in der Stellungnahme am 21.10.2024 festgestellten, nicht aus der näheren Umgebung abzuleitenden, überplanten Grundstücksfläche, bilden die Grundlage der Prüfung einer potenziellen Befreiung.

Insbesondere mit Blick auf die Historie und dem bereits 2020 positiv beschiedenen Bauvorhaben mit einer Grundfläche von grob 314 m², gibt es in der näheren Umgebung für die in Rede stehenden, geplanten 530 m² kein Vorbild. Daher überschreitet das Vorhaben den Rahmen für die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und fügt sich nach diesem Merkmal nicht im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Deshalb steht § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB dem Vorhaben entgegen.

Zum Zeitpunkt der Erteilung des angefochtenen ablehnenden Bescheides waren die Bestimmungen des sogenannten „Bauturbos“ noch nicht in Kraft getreten. Im jetzt laufenden Widerspruchsverfahren finden diese Bestimmungen Anwendung.

Wie erläutert kann nach § 34 Abs. 3b BauGB 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. Vom Erfordernis des Einfügens wird abgewichen, weil das Vorhaben den Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung wie erläutert überschreitet. Ein Einzelfall ist gegeben, weil das Vorhaben die einzige Baulücke schließt. Das Vorhaben dient auch der Errichtung eines Wohngebäudes.

Es lassen sich zudem keine vorhabenbedingte Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkennen. Auch ist eine mit der vorgesehenen Nutzung einhergehenden unzumutbare Auswirkungen auf die zu erwartende Sicherheit im wohnbaulich geprägten Bestandsquartier (u.a. Lärm, Erschließung) nicht ersichtlich.

Das in Rede stehende Grundstück liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Schutzgebietes und ist nicht biotopkartiert. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich, gemäß § 18 Abs. 2 ,Satz 1 BNatschG ist auf solche Vorhaben die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Zu den zu beachtenden Umweltbelangen ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit zu erwarten, welche sich, aus den Antragsunterlagen heraus, zunächst auf dem Artenschutz (Betroffenheit von potentiellen Fledermausquartieren – Ergebnis der gutachterlichen artenschutzrechtlichen Prüfung 2021 mit erneuter Begehung 2023 inkl. Umsiedlung geschützter Weinbergschnecken, begleitet von der unteren Naturschutzbehörde (UNB)) sowie der Gefährdung durch Starkregenereignisse (Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz) beschränkt.

Durch das Vorhaben wird auf dem in Rede stehenden Grundstück zusätzlich Fläche/Boden versiegelt/in Anspruch genommen. Die sich zukünftig hierdurch auf dem Flurstück 37/17 abzeichnende prozentuale Versiegelung lässt jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO erkennen, welche im Missverhältnis zur bereits heute durch Nebenanlagen, Garagen/Stellplätze und Wege/Zufahrten zulässigen Grundstücksüberstellung möglich wäre bzw. bereits in der wohnbaulich geprägten Quartiersnachbarschaft wiederzufinden ist.

Zu den zu berücksichtigenden privaten Belangen, wird kein Widerspruch erkannt.

Die gegenständlich vorgesehene Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, Lage auf dem Grundstück, Geschossigkeit, Grenzabstände (vorbehaltlich Nachweis zum konkreten Bauantrag) i.V. mit der Bauweise lässt unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 3 b BauGB keine artfremde Entwicklung im Quartiersinneren erkennen, welche in unzumutbarer Weise auf ein gleichberechtigtes Austauschverhältnis der Nachbargrundstücke zueinander wirkt. Eine besondere Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der angrenzenden wohnbaulich geprägten Nachbarschaft drängt sich vorliegend nicht auf. Auf das benachbarte sowie profanierte, seit 2013 geschützte Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) und in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz eingetragene Heilig-Kreuz-Kirche wird hingewiesen, eine direkte Betroffenheit ergibt sich jedoch nicht.

Zur hier gegenständlichen Abfrage zu Art und dem Maß, drängt sich unter Berücksichtigung von ersichtlicher Anzahl, Lage, Zweckbestimmung und dem Umfang des Vorhabens keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes auf.

Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange keine vom Vorhaben ausgehenden erheblichen negativen Auswirkungen erkennen, welche städtebaulich nicht vertretbar wären. Insbesondere die Anpassung an der topographischen Hanglage und die mögliche gesicherte Erschließung über die vorhandene Zuwegung lassen weiterhin ein städtebaulich verträgliches Gefüge zu- und untereinander erwarten, welches in dieser Form auch über ein Bauleitplanung geordnet entwickelt werden könnte und dem Ziel der Wohnraumschaffung sowie Nachverdichtung dient, welches dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung nachkommt.

Die planungsrechtliche Stellungnahme, zu der nach § 34 Abs. 3b BauGB zu beurteilende Baugenehmigung im dargestellten und ersichtlichen Umfang, ist mit Blick auf Art, Maß, Lage auf dem Grundstück und Bauweise positive zu beurteilen.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu erteilen und damit die Abhilfeprüfung nach § 72 VwGO positiv zu bescheiden

Hinweis:

Wie erläutert wird aufgrund der potentiellen Gefährdung durch Starkregenereignisse auf die notwendige fachliche Beteiligung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung (EB 85) hingewiesen.

Anlage/n:

Lageplan

Schrägluftbild (Geoportal)

Ansichten, Grundriss, Schnitte

Finanzielle Auswirkungen:**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Durch das Vorhaben wird auf dem in Rede stehenden Grundstück zusätzlich Fläche/Boden versiegelt/in Anspruch genommen. Die sich zukünftig hierdurch auf dem Flurstück 37/17 abzeichnende prozentuale Versiegelung lässt jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO erkennen, welche im Missverhältnis zur bereits heute durch Nebenanlagen, Garagen/Stellplätze und Wege/Zufahrten zulässigen Grundstücksüberstellung möglich wäre bzw. bereits in der wohnbaulich geprägten Quartiersnachbarschaft wiederzufinden ist.