



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0081/2026		Datum: 11.02.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02730-25/Mü	
Betreff:			
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Metternich, Weidmanstraße			
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

Beschlussempfehlung:

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 zulässig.

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

Antragseingang	17.11.2025						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses						
Grundstück/Straße	Weidmanstraße						
Gemarkung	Metternich						
Flur	6						
Flurstück	516/2	515/7					

Begründung:

Der Antragsteller plant auf den in Rede stehenden Grundstücken die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit ca. 4-5 Wohnungen je Geschoss.

Das Vorhaben wurde bereits nach der Gesetzmäßigkeit des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – bauplanungsrechtlich als unzulässig geprüft. Auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 06.01.2026 wird verwiesen. Mit Schreiben vom 29.01.2026 wurde die Verwaltung beauftragt, die Bauvoranfrage vom 17.11.2025 im Lichte des neuen § 34 Abs. 3b BauGB zu prüfen.

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 17.11.2025 hat das Ziel, die Baulücke im unbeplanten Innenbereich mittels klimafreundlichen Neubaus eines Mehrfamilienhauses mir bis zu 15 Wohneinheiten im Niedrigpreissegment zu schließen. Die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sind demgemäß gegeben.

Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Mit dem Vorhaben nebst Fahrgassen und Kfz-Stellplätzen wird die Grundstücksfläche schätzungsweise zu mindestens 70 % bebaut oder befestigt sein. Dies ist zwar in Anbetracht einer Gebietstypik eines Allgemeinen Wohngebietes ein erhöhter Versiegelungsgrad, jedoch ergeben sich hier im näheren Umfeld bereits mehrere Vorbilder.

Dem öffentlichen Belang „Wasser“ und „Starkregenvorsorge“ wird bereits mit den Nebenbestimmungen der Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung vom 15.12.2025 genüge getan. Hierbei muss das anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück dezentral zurückgehalten und vollständig der Versickerung zurückgeführt werden.

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

Die Prüfung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab jedoch, dass weitere öffentliche Belange gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB betroffen sind, diese werden im Folgenden benannt und mit Bedingungen zur Überwindung verbunden (Vorbehaltsbedingung):

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung müssen gewahrt werden: Nach der Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz sind entsprechend der Wohneinheiten in Verbindung mit der jeweiligen Wohnungsgröße Stellplätze herzurichten (vgl. Anlage 1 der Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung). Nach den eingereichten Unterlagen sollen offene Stellplätze im Hof hergerichtet werden. Hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren zudem eine Schallimmissionsprognose nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – für die Stellplatzanlage im Hof vorzulegen.

Nachbarliche Interessen

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 sowie Maß der baulichen Nutzung, die Lage auf dem Grundstück, die 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 vorbehaltlich einer Schallimmissionsprognose gewahrt bleiben.

Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2f BauGB erteilt die Gemeinde „die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.“ Die Sicherung einer geordneten Umsetzung sowie eine

nachhaltige städtebauliche Entwicklung sind gewährleistet; es wird empfohlen die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

- Lageplan
- Übersichtsplan
- Ansicht, Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.