



| | | | |
|-------------------|---------------|---------|---|
| Auskunft erteilt: | Herr Kehr | Amt/EB: | 04-Baudezernent/in |
| Tel.: | 0261 129 3003 | e-mail: | Sitzungsdienst.Baudezernat@stadt.koblenz.de |
| Koblenz, | 03.03.2026 | | |

Niederschrift Nr. 02

über die Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung vom
24.02.2026

Anwesend sind:

| | |
|---|---|
| | Herr Fabian Becker, Frau Isabel Michel, |
| Vorsitzender des Gremiums Herr Prof. Dr. Andreas Lukas, | Ratsfraktion FW Herr Edgar Kühenthal, |
| Ratsfraktion CDU Herr Bert Flöck, Herr August Hollmann, Herr Marius Jakob, Herr Stephan Otto, Frau Martina von Berg, | Ratsfraktion Die LINKE-PARTEI Frau Lorian Metzger, |
| Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Herr Dr. Ulrich Kleemann, Frau Christine Reeka, | Ratsfraktion WGS Herr Manfred Diehl, |
| Stv. Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Herr Holger Hesse, Herr Michael Kock, | Ratsfraktion FDP Herr Thomas Heisterhagen, |
| Ratsfraktion SPD Frau Anke Holl, Frau Marion Lipinski-Naumann, Herr Peter Staudt, | Verwaltung Herr Sebastian Althoff, Frau Katrin Falkowski, Herr Jens Feldhoff, Herr Michael Heisser, Herr Dr. Kai Mifka, Herr Christian Stein, |
| | Schriftführer Herr Daniel Kehr, |

Ratsfraktion AfD

Herr Beigeordneter Dr. Lukas begrüßt die Mitglieder des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt er fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Die Beratungsunterlagen zu TOP 1.4 sind zu ergänzen. Die entsprechenden Beratungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 19.02.2026 nachgesandt.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung erklärt sich mit der Tagesordnung einstimmig einverstanden

Tagesordnung:

Punkt 1: Öffentlicher Teil

Punkt 1.1: Grundsatzentscheidung über die Leitlinien zur Anwendung der §§ 34 (3b), 31 (3) und 246e BauGB (sogenannter Bauturbo)

Vorlage: UV/0051/2026

Punkt 1.2: Neue Kompetenzen des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung

Vorlage: BV/0075/2026

Punkt 1.3: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald - Teilfortschreibung Erneuerbare Energien insbes. Windenergie; Stellungnahme der Stadt Koblenz für die zweite Offenlage

Vorlage: BV/0070/2026

Punkt 1.4: Änderung der Gemeindegebietsgrenze zwischen Winningen und Koblenz

Vorlage: BV/0085/2026

Punkt 1.5: Ausnahmen / Befreiungen

Punkt 1.5.1: Zustimmung zu einem Bauvorhaben (Voranfrage) im Außenbereich von Arenberg, Flur 6, Flurstück 65/1; 66

Vorlage: BV/0024/2026/1

Punkt 1.5.2: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Rübenach, Sendnicher Straße

Vorlage: BV/0023/2026/1

Punkt 1.5.3: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Metternich, Trierer Straße

Vorlage: BV/0010/2026/1

Punkt 1.5.4: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Ehrenbreitstein, Klausenbergweg

Vorlage: BV/0080/2026

Punkt 1.5.5: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Metternich, Weidmanstraße

Vorlage: BV/0081/2026

Punkt 1.5.6: Zulassung eines Bauvorhabens unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo") in einem Gebiet nach § 34 BauGB in Koblenz Güls

Vorlage: BV/0063/2026

Punkt 1.5.7: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 266 "In der Klause" für ein Vorhaben in Rübenach, In der Klause

Vorlage: BV/0060/2026

Punkt 1.5.8: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kierweg - Plenterweg" (Eulenhurst) für ein Bauvorhaben in Metternich, Geisbachstraße

Vorlage: BV/0079/2026

- Punkt 1.5.9: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201, gem. § 31 Abs. 2 BauBG
Vorlage: BV/0076/2026
- Punkt 1.5.10: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Cusanusstr. / Kardinal-Krementsz-Str. / Waisenhausstr. / Bogenstr. unter Bezugnahme auf das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.1
Vorlage: BV/0083/2026
- Punkt 1.5.11: Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 Industriegebiet Wallersheim Kesselheim III. BA
Vorlage: BV/0084/2026
- Punkt 1.6: Unterrichtungen**
Punkt 2: Nichtöffentlicher Teil

| |
|-----------------------------------|
| Punkt 1: Öffentlicher Teil |
|-----------------------------------|

| |
|--|
| Punkt 1.1: Grundsatzentscheidung über die Leitlinien zur Anwendung der §§ 34 (3b), 31 (3) und 246e BauGB (sogenannter Bauturbo) Vorlage: UV/0051/2026 |
|--|

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

- abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
- weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
- einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung nimmt die Unterrichtung Kenntnis.

Protokoll:

RM Diehl bittet die Verwaltung in Zukunft darzustellen, wenn auf Grundlage der Regelungen des § 36 BauGB dem Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung Vorlagen zur Beratung vorgelegt werden.

Auf Nachfrage von RM Flöck erklärt Herr Beig. Prof. Dr. Lukas, dass die Verwaltung derzeit ein Muster für einen städtebaulichen Vertrag erarbeite, das den jeweiligen Befreiungsanträgen beigelegt werden soll.

RM Flöck weist darauf hin, dass die Verwaltung jeweils eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen habe.

Er bittet die Verwaltung möglichst zeitnah um die Vorlage eines Wohnraumversorgungskonzeptes insbesondere vor dem Hintergrund der Verpflichtung zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum. Durch die Anwendungsvoraussetzungen durften mögliche Investoren nicht von vornherein abgeschreckt werden.

In den jeweiligen Beschlussentwürfen soll dargestellt werden, welcher Betrag zur Sicherstellung der familienbezogenen Infrastruktur und zur Erbringung von gefördertem Wohnraum anfällt.

RM Otto weist darauf hin, dass im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens berücksichtigt werden müsse, dass der Katalog der städtebaulichen Anforderungen angepasst bzw. individualisiert werden kann.

Die Leitlinien zur Anwendung der §§ 34 (3b), 31 (3) und 246e BauGB (sogenannter "Baturbo") werden folgendermaßen geändert. (die geänderten Passagen sind farbig gekennzeichnet)

| A | Anwendungsvoraussetzungen | Ziel |
|----------|--|--|
| 1. | <p>Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Zustimmung grundsätzlich auf Vorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich begrenzt.</p> <p>Jenseits des Siedlungsgefüges können Vorhaben im sogenannten Außenbereich zugelassen werden, wenn diese nicht über eine geringfügige sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes hinausgehen.</p> <p>Die Eingriffsregelung und das Artenschutzrecht greifen im Außenbereich. Daher ist eine hohe fachliche Kompetenz der externen Antragsbearbeiter erforderlich.</p> | <p>Schutz des Außenbereichs.</p> <p>Fachlich korrekte Abarbeitung der relevanten öffentlichen und privaten Belange.</p> <p>Vermeidung von hohem Verwaltungsaufwand.</p> |
| 2. | <p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgt die Anwendung der Baturbo Regelungen nach dem Maßstab der städtebaulichen Vertretbarkeit im Sinne einer gesicherten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Wahrung nachbarlicher Interessen.</p> <p>Die Sicherstellung eines lebenswerten Wohnumfeldes und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dabei zu berücksichtigen. Insbesondere bei rückwärtigen Nachverdichtungen (in 2./3. Baureihe etc.) wird auf eine gebietsverträgliche städtebauliche Dichte Wert gelegt. Dabei ist grundsätzlich die Vorbildwirkung eines Vorhabens für die umgebenden Flächen in die Betrachtung mit einzubeziehen.</p> | <p>Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Vermeidung der Entwicklung oder Verfestigung städtebaulicher Missstände.</p> <p>Vermeidung von annähernder Vollversiegelung in wohnbaulich strukturierten Gebieten. Berücksichtigung öffentlicher Belange (Wasserwirtschaft, Klimaschutz, etc.).</p> |
| 3. | <p>Der Standort des Neubauvorhabens muss bereits erschlossen sein und benötigt keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung.</p> | <p>Vermeidung von Zusatzkosten für die Stadt</p> |
| 4. | <p>Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Belangen werden weiterhin grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt</p> | <p>Fokussierung auf zügig umsetzbare Projekte.</p> <p>Keine Aushebelung des Abwägungsgebots als Wesenselement des Baurechts</p> |
| 5. | <p>Die Anwendung der Baturbo- Regelungen erfolgt restriktiv in denjenigen Bebauungsplangebieten, deren Planungszielsetzung die maßvolle Steuerung der Nachverdichtung vor dem Hintergrund des</p> | <p>Achtung grundlegender Stadtratsentscheidungen</p> |

| | | |
|----------|--|--|
| | Schutzes besonderer städtebaulicher Strukturen bereits beinhaltet (z.B. Bebauungsplan Nr. 98 „Altkarthause“, Bebauungsplan Nr. 127 „Wohngebiet Oberwerth“). | |
| 6. | Die Anwendung reduziert sich um diejenigen Gebiete, deren Gebietscharakteristik durch die Zulassung von Wohnbebauung gestört bzw. nachhaltig verändert würde (z.B. Industrie- und Gewerbegebiete, Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen). | Sicherung der Gebiete für Nutzungen mit besonderem Anforderungsprofil (wie emittierenden Betriebe) |
| 7. | Von der Anwendung der Bauturbo- Regelungen ausgenommen sind grundsätzlich Flächen innerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Waldflächen, geschützter Landschaftsbestandteile. Außerdem im RROP Mittelrhein-Westerwald festgelegte oder in dessen Entwurf dargestellte Regionale Grünzüge, Wald, Bereiche zum Schutz der Natur und Landschaft, Bereiche mit Erholungsfunktion. Sowie solche Vorhaben, die nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen. Für derartige Vorhaben wird in der Regel ein Planungserfordernis gesehen. | Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung |
| B | Katalog der städtebaulichen Anforderungen bei Zustimmung | Ziel |
| 1. | Der Vorhabenträger wird sich verpflichten, etwaige weitere Maßnahmen (Auflagen in Baugenehmigung und /oder Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag) zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange umzusetzen. | Sicherung einer geordneten Umsetzung |
| 1.1. | Im Einzelnen: Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags insbesondere zu Folgendem: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Umsetzung des Vorhabens inkl. Außenanlagen innerhalb von 5 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung.</i> • <i>Für Vorhaben ab 15 WE (MFH) bzw. 5 WE (EFH) ist ein angemessener finanzieller Beitrag zur Sicherstellung der familienbezogenen Infrastruktur in Form einer Ablösezahlung zu leisten. Ausgenommen hiervon sind Einraumapartments.</i> • <i>Für Vorhaben ab 9 WE im Geschosswohnungsbau gilt zusätzlich die</i> | zeitnahe Realisierung der Wohnbauvorhaben Umsetzung besonderer städtebaulicher Zielvorgaben Ausbau des geförderten Wohnungsbaus Schutz der stadtklimatischen Verhältnisse Vorhabenbezogene Zielergänzungen ermöglichen |

| | | |
|--|--|--|
| | <p><i>Pflicht zur Erbringung von gefördertem Wohnraum in Höhe von 30% der Bruttogeschossfläche (BGF), sofern es die förderrechtlichen Richtlinien zur Mindestanzahl ermöglichen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Umsetzung von Maßnahmen, welche über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinaus eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern (bspw. Dach-/ Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Oberflächenbeläge, PV-Pflicht, Gestaltung)</i> • <i>Abweichende Regelungen im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, der Komplexität und der Realisierbarkeit des Projektes im Einzelfall möglich</i> <p><i>Die Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags ist zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger abzustimmen. Hierzu bildet der Mustervertrag für Vorhaben zur Beschleunigung des Wohnungsbaus der Stadt Koblenz die Verhandlungsgrundlage.</i></p> | |
|--|--|--|

Punkt 1.2: Neue Kompetenzen des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung
Vorlage: BV/0075/2026

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

- abschließend
 ungeändert
 geändert
 ohne Beschlussempfehlung
 beschlossen
 weitergeleitet
 z. Kenntnis genommen
 abgesetzt
 verwiesen
 vertagt
 abgelehnt
 einstimmig
 mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung beschließt aus Anlass der Änderung des Baugesetzbuches zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sogenannter „Bauturbo“), die Beratung und Beschlussfassung über folgende Angelegenheiten dem Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung (ABL) zu übertragen:

- a) II.7 Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB),
- b) II.8 Erteilung oder Versagung der Zustimmung zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB im Zusammenhang mit Antragsvorgängen gemäß der §§ 34 Abs. 3b, 31 Abs.3 und 246e BauGB.

Protokoll:

Die Wertgrenze für die Verfügung über Gemeindevermögen wird von 120.000 € auf 150.000 € angehoben.

Aus den Zuständigkeiten für die vorbereitende und die endgültige Beschlussfassung wird der Einheitswert durch den Begriff Grundsteuerwert ersetzt.

Außerdem wird in die Aufzählung der endgültigen Beschlussfassung über:

Die Ziffer 5 d) folgendes eingefügt:

- d) „Gewährung einer Ausnahme oder Befreiung im Innenbereich gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 31 BauGB“.

**Punkt 1.3: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald -
Teilfortschreibung Erneuerbare Energien insbes. Windenergie;
Stellungnahme der Stadt Koblenz für die zweite Offenlage
Vorlage: BV/0070/2026**

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

- abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und 5 Gegenstimmen

Beschluss:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung beschließt, dass die Stadt Koblenz im Rahmen der zweiten Beteiligung an der Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald zum Thema Erneuerbare Energien die folgende Stellungnahme abgibt.

**Punkt 1.4: Änderung der Gemeindegebietsgrenze zwischen Winnigen und Koblenz
Vorlage: BV/0085/2026**

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

- abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung

1. beschließt die Änderung der Gemeindegebietsgrenze zwischen der Stadt Koblenz und der Gemeinde Winnigen entsprechend der Begründung und der Anlagen und
2. beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung inkl. der Erstellung eines Gebietsänderungsvertrags.

Protokoll:

Herr Beig. Prof. Dr. Lukas informiert, dass der Ortsbeirat Güls der Vorlage in seiner Sitzung am 23.02.2026 zugestimmt habe.

In der Begründung der Beschlussvorlage wird in Abs. 2 folgender Passus korrigiert bzw. geändert.

...ausgehend von der Sitzung vom 28.11.2025, **eine Variante** für Tauschflächen zur Übernahme in das Stadtgebiet Koblenz übersendet.

Bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 16.03.2026 wird die Vorlage entsprechend überarbeitet.

RM Hollmann weist darauf hin, dass der Stadt Koblenz durch den Gebietstausch ein erheblicher Verwaltungsmehraufwand entstanden sei.

Punkt 1.5: Ausnahmen / Befreiungen

**Punkt 1.5.1: Zustimmung zu einem Bauvorhaben (Voranfrage) im Außenbereich von Arenberg, Flur 6, Flurstück 65/1; 66
Vorlage: BV/0024/2026/1**

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und 3 Gegenstimmen

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu:

- Anbau an ein Bestandsgebäude als Ersatz eines bestehenden Garagenanbaus

**Punkt 1.5.2: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Rübenach, Sendnicher Straße
Vorlage: BV/0023/2026/1**

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und 14 Gegenstimmen

Beschluss:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung lehnt die Vorlage mehrheitlich mit 14 Gegenstimmen und einer ja Stimme ab.

Protokoll:

RM Lipinski- Naumann spricht sich im vorliegenden Fall gegen die Erteilung einer Zustimmung gem. § 36 BauGB aus.

Die verkehrliche Andienung des Objektes sei nicht gewährleistet. Der Zustand der Sendnicher Straße bereite auch der Feuerwehr und den Müllfahrzeugen erhebliche Probleme. Durch die Erteilung der Zustimmung bestehe außerdem die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles, da in der Folge mit vergleichbaren Anträgen zu rechnen sei.

Im Anschluss erläutert Herr Dr. Mifka die Probleme, welche mit einem Ausbau der Sendnicher Straße verbunden seien.

Punkt 1.5.3: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Metternich, Trierer Straße
Vorlage: BV/0010/2026/1

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Die Vorlage wird in die nächste Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung vertagt.

Protokoll:

Die Verwaltung wird bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am 19.03.2026 abstimmen, wie viele Wohneinheiten pro Gebäude realisiert werden sollen.

Die Verwaltung wird in präzisierter Form darstellen, ob und ggf. in welcher Form nachbarschaftliche Belange durch das geplante Bauvorhaben tangiert werden.

Punkt 1.5.4: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Ehrenbreitstein, Klausenbergweg
Vorlage: BV/0080/2026

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit 2 Enthaltungen und 12 Gegenstimmen

Beschluss:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung lehnt die Vorlage mehrheitlich mit zwölf Gegenstimmen, einer ja- Stimme und zwei Stimmenthaltungen ab.

Protokoll:

RM Diehl nimmt aufgrund von Sonderinteresse gem. § 22 Gemeindeordnung nicht an den Beratungen teil

RM Holl beurteilt das Vorhaben aufgrund der problematischen verkehrlichen Andienung kritisch.

RM von Berg bittet die Verwaltung sich mit dem Antragssteller in Verbindung zu setzen, um abzustimmen ob ein früher vorhandener öffentlicher Fußweg auf dessen Grundstück wiederhergestellt und durch ihn unterhalten werden kann.

RM Flöck spricht sich gegen die Erteilung einer Zustimmung aus, da sich das geplante Bauvorhaben stadtgestalterisch nicht in die bauliche Umgebung einfüge.

**Punkt 1.5.5: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Metternich, Weidtmannstraße
Vorlage: BV/0081/2026**

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen

weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt

einstimmig mehrheitlich mit 1 Enthaltungen und 6 Gegenstimmen

Beschluss:

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.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung erteilt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Protokoll:

RM Flöck hält es im vorliegenden Fall nicht für sinnvoll dem Antragssteller die Realisierung einer sozial geförderten Wohneinheit vorzugeben.

Außerdem soll die Verwaltung im vorliegenden Fall davon absehen, den Bauherren zur Entrichtung eines Beitrages für die familienbezogene Infrastruktur zu verpflichten.

Die Verwaltung wird den Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung bis zur nächsten Sitzung informieren, ob und ggf. welche Art der Förderung der Bauherr in Anspruch nehmen möchte.

Der Niederschrift ist eine entsprechende Information der Verwaltung beigelegt.

Anlage zu TOP 1.5.5 Sitzung ABL 24.02.2026

Mit Schreiben per mail vom 05.03.2026 teilte die Architektin Amt 61 Folgendes mit:

"Zum o.g. BVH werden folgende Parameter eingehalten:

Es sollen 13 Wohnungen entstehen die im Durchschnitt bei 41 m² Wohnfläche liegen.

Von diesen 13 Wohnungen werden 30 % für Sozialwohnungen vorgehalten.

Von den 13 WHG dürfen maximal 25 % kleiner als 40 m² sein.

Es werden nach Einsicht der ÖPVN Online Maske, beim Geoportal, 13 Stellplätze benötigt."

**Punkt 1.5.6: Zulassung eines Bauvorhabens unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Baturbo") in einem Gebiet nach § 34 BauGB in Koblenz Güls
Vorlage: BV/0063/2026**

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Zustimmung für das nachgenannte Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB, Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung **unter der Bedingung, dass sich der Bauherr ab neun Wohneinheiten verpflichtet, sozial geförderten Wohnraum in Höhe von 30% zu erbringen.**

**Punkt 1.5.7: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 266 "In der Klausel" für ein Vorhaben in Rübenach, In der Klausel
Vorlage: BV/0060/2026**

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 266 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

- Abweichende Traufhöhe

**Punkt 1.5.8: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kierweg - Plenterweg" (Eulenhorst) für ein Bauvorhaben in Metternich, Geisbachstraße
Vorlage: BV/0079/2026**

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

- Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Lage in Vorgartenfläche

**Punkt 1.5.9: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201, gem. § 31 Abs. 2 BauBG
Vorlage: BV/0076/2026**

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen
 weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt
 einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Terrassenüberdachung (EG)

| | |
|--------------------------|--|
| Punkt 1.5.10: | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Cusanusstr / Kardinal-Krements-Str. / Waisenhausstr. / Bogenstr. unter Bezugnahme auf das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 Nr. 257 vom 29.1 Vorlage: BV/0083/2026 |
|--------------------------|--|

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

- abschließend
 ungeändert
 geändert
 ohne Beschlussempfehlung
 beschlossen
 weitergeleitet
 z. Kenntnis genommen
 abgesetzt
 verwiesen
 vertagt
 abgelehnt
 einstimmig
 mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvoranfrage folgende **Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans** Nr. 15 "Cusanusstr / Kardinal-Krements-Str. / Waisenhausstr. / Bogenstr. **gem. § 31 Abs. 2 BauGB** zu:

1. Befreiung von Baulinien und Baugrenzen und
2. Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit von IV auf VI

Der Ausschuss erteilt die **Zustimmung der Gemeinde** für das nachgenannte Bauvorhaben **gem. § 31 Abs. 3 i.V.m. § 36 a BauGB (Baturbo unter der Bedingung, dass der Investor sich verpflichtet, ab neun Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau die Voraussetzungen für sozial geförderten Wohnraum in Höhe von 30 % zu erfüllen.**

Protokoll:

RM Diehl bittet die Verwaltung um Prüfung, ob Belange des Denkmalschutzes durch das beabsichtigte Bauvorhaben tangiert werden (Werbung auf einer Brandschutzwand

| | |
|--------------------------|--|
| Punkt 1.5.11: | Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 Industriegebiet Wallersheim Kesselheim III. BA Vorlage: BV/0084/2026 |
|--------------------------|--|

Der Ausschuss hat die Angelegenheit

abschließend ungeändert geändert ohne Beschlussempfehlung beschlossen

weitergeleitet z. Kenntnis genommen abgesetzt verwiesen vertagt abgelehnt

einstimmig mehrheitlich mit _____ Enthaltungen und _____ Gegenstimmen

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender **Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans** Nr. 40 Industriegebiet Wallersheim Kesselheim III. BA **gem. § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB** zu:

1. Ausnahme für die Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke in einem Industriegebiet (GI)

| | |
|-------------------|------------------------|
| Punkt 1.6: | Unterrichtungen |
|-------------------|------------------------|

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| Punkt 2: | Nichtöffentlicher Teil |
|-----------------|-------------------------------|

Der Vorsitzende

Der Schriftführer