



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0228/2026</b>		Datum: 28.04.2026	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1454-25/mhe	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zulassung eines Bauvorhabens unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo") in einem Gebiet nach § 34 BauGB</b>			
Gremienweg:			
12.05.2026	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		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

### Beschlusstwurf:

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

<b>Antragseingang</b>	<b>18.06.2025</b>
<b>Vorbescheid erteilt</b>	<b>Nein</b>
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	<b>Nein</b>
<b>Vorhabenbezeichnung</b>	<b>Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern</b>
<b>Grundstück/Straße</b>	<b>Beatusstraße 130 A</b>
<b>Gemarkung</b>	<b>Moselweiß</b>
<b>Flur</b>	<b>4</b>
<b>Flurstück</b>	<b>102/2</b>

### Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Das Vorhaben liegt nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Maßgeblich ist die tatsächlich vorhandene Bebauung. Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist indes nicht jede beliebige bauliche Anlage. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen (BVerwG, Beschl. vom 5. April 2017 – 4 B 46.16 – OVG Münster; Rn. 6). Ausschlaggebend ist, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) in diesem Zusammenhang angehört.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird festgestellt, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt. Zu der Bebauung i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehören in der Regel nur bauliche Anlagen, die geeignet sind, dem Gebiet ein bestimmtes städtebauliches Gepräge zu verleihen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Beschluss vom 2. März 2000 - BVerwG 4 B 15.00 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 198 m.w.N.). Dazu können auch landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Zwecken dienende Betriebsgebäude gehören.

Demnach entfalten auch die betrieblich genutzten Gebäude des Grünflächengestaltungs- und -pflegebetriebs auf dem Grundstück der Beatusstraße 128 eine prägende Wirkung, da sie erwerbsgärtnerischen Zwecken dienende Betriebsgebäude darstellen, die aufgrund ihrer Größe, Anzahl und Lage optisch wahrnehmbar sind, ein gewisses Gewicht haben und den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln. Demnach bilden aufgrund ihres Umfangs die im nördlichen Grundstücksbereich – angrenzend an die Johannes-Junglas-Straße – gelegenen eingeschossigen Betriebs- und Lagerhallen als durchgehende zusammenhängende Bebauung über etwa 130 m Länge bei einer Bebauungstiefe von etwa durchschnittlich 7,5 m bis 8,0 m ebenfalls eine prägende Wirkung. Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich darüber hinaus ebenfalls noch eine Lagerhalle (etwa 12 m x 43 m) sowie ein Büro- / Geschäftsgebäude (etwa 12,5 m x 12,5 m) sowie eine Werkstatt (etwa 14 x 23 m), welche ebenfalls eine prägende Wirkung auf die Umgebungsbebauung entfalten. Der nördliche Gebäudeabschluss des Büro- / Geschäftsgebäudes hat eine Bebauungstiefe von etwa 27 m und der der Werkstatt von etwa 56 m – gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze zur Beatusstraße.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulich prägenden Bebauung des Grünflächengestaltungs- und -pflegebetriebs (Beatusstraße 128) sowie der Bebauung Beatusstraße 130, 130 A und 132 besteht für das geplante Vorhaben ein Bebauungszusammenhang i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich i. S. d. § 34 Abs. 1 nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich Art der baulichen Nutzung kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden, ob die nähere Umgebung einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO oder einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entspricht. Die Eigenart der umliegenden Umgebung ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen; die in der Beatusstraße 130, 130 A und 132 vorhandene Wohnnutzungen wurden als Behelfs- bzw. Betriebswohnungen eines gewerblichen Betriebes (Gartenbetrieb) genehmigt. Unabhängig des genauen Gebietscharakters i. S. d. BauNVO sind aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie der nördlichen Bahnstrecke – aufgrund von Lärmemissionen – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Konflikte gegenüber einer reinen Wohnbebauung zu erwarten; das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

**Es erfolgt eine erneute Prüfung des Vorhabens unter Berücksichtigung des §34 Abs. 3b i. V. m.**

**§ 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Bauturbo“).** Nach § 34 Abs. 3b 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.

### **Wohnungsbau**

Mit der Bauvoranfrage wird der Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern im unbeplanten Innenbereich verfolgt. Für die mögliche Erschließung des geplanten Bauvorhabens wurden zwei

Varianten vorgelegt. Die Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der geplanten Erschließungs- und Stellplatzsituation wie folgt:

Variante 1: Die Erschließung erfolgt von der Beatusstraße über die vorhandene Rampe und führt so zu den um ca. ein Geschoss versetzten Reihenhäusern mit vorgelagerten Stellplätzen.

Variante 2: Die Erschließung erfolgt für die einzelnen Reihenhäuser jeweils von der Johannes-Junglas-Straße. Die erforderlichen Stellplätze sind den Reihenhäusern vorgelagert.

Die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sind demgemäß gegeben.

### **Nachbarliche Interessen**

Da die Eigenart der näheren Umgebung durch gewerbliche Betriebe mit betrieblichen Wohngebäuden geprägt ist, darf der Betriebsablauf sowie die Entwicklung der Betriebe nicht durch die geplanten Wohngebäude beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass durch die Errichtung der Wohngebäude keine Schutzansprüche an Emissionen entstehen, die eine nachteilige Wirkung auf die bestehende Bebauung entfalten. Hierfür ist ein entsprechender Nachweis in Form einer Schalltechnischen Untersuchung / Immissionsprognose erforderlich, der gutachterlich feststellt, dass keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben entstehen oder ggf. Maßnahmen bestimmt, durch welche die negativen Auswirkungen kompensiert werden können. Der nördlich des Vorhabengrundstücks verlaufende Schienenverkehr ist ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung zu betrachten und zu berücksichtigen.

### **Öffentliche Belange**

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen nach § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB vereinbar sein.

Neben den Belangen des Lärmschutzes, welche auch die Ansprüche an das Schutzgut Mensch sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen, sind noch weitere öffentliche Belange durch das geplante Vorhaben betroffen bzw. Betroffenheiten zu erwarten.

Da das Vorhabengrundstück im rückwärtigen Grundstücksbereich von massiven Grün- und Gehölzstrukturen geprägt ist und auch ein prägender Baumbestand vorhanden ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Belange betroffen sind. Es ist davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes und der Fauna betroffen sind; Kompensationen werden voraussichtlich erforderlich. Im Falle der Betroffenheit sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG (ggf. Artenschutzherhebung, Beachtung Rodungszeiten) zu beachten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 1 BNatSchG ist anzuwenden; Eingriffe sind nachweislich zu kompensieren. Ebenfalls kann aufgrund des Baumbestandes nicht abschließend beurteilt werden, ob hier ein Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes (LWaldG) vorliegt.

Hinsichtlich des öffentlichen Belangs Starkregenvorsorge ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf ein Nachbargrundstück übertritt. Gemäß der Starkregenkarte der Stadt Koblenz sind bei einem Starkregenereignis SRI 7 Einstautiefen von 2 cm bis 10 cm zu erwarten. Eine positive Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung erforderlich.

Die öffentlichen Belange sind durch das Vorhaben - vorbehaltlich der fachgutachterlichen Prüfung der aufgeführten Belange – betroffen. Inwieweit durch bauliche und/oder technische Maßnahmen die Betroffenheiten kompensiert werden können, kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden und wäre auf Bauantragsebene nachzuweisen.

### **Fazit:**

Öffentliche Belange sowie nachbarliche Interessen sind voraussichtlich betroffen. Inwieweit durch bauliche und/oder technische Maßnahmen die Betroffenheiten kompensiert werden können, kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden und wäre auf Bauantragsebene nachzuweisen. Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Bedingungen voraussichtlich vereinbar. Das Vorhaben ist nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

**Es wird der Bauherrschaft nahegelegt die Variante I – Erschließung über die Beatusstraße – im Weiteren zu präferieren, um die Eingriffe in Natur und Landschaft im hinteren Grundstücks- / Vorhabenbereich möglichst gering zu halten.**

#### Hinweise

- *Auf die Einhaltung der Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung – hier insbesondere § 6 Abs. 3 (Zufahrtsbreite), § 6 Abs. 4 (Begrünung) sowie § 6 Abs. 8 (E-Mobilität) wird hingewiesen. Bezüglich der geplanten Zufahrten und Erschließung wird darauf hingewiesen das Tiefbauamt zu beteiligen.*
- *Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Baumbestand ggf. um Wald i. S. d. LWaldG handelt. Auf die Beteiligung des Forstamtes Koblenz wird hingewiesen.*
- *Auf die Erforderlichkeit der Artenschutzrechtlichen Untersuchung wird hingewiesen; das Umweltamt sowie die Landschaftsplanung sind zu beteiligen.*
- *Auf die Erforderlichkeit der schalltechnischen Untersuchung wird hingewiesen.*
- *Auf die Abwassersatzung der Stadt Koblenz, die Starkregengefahrenkarten des GeoPortals Koblenz sowie die frühzeitige fachliche Beteiligung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung (EB 85) wird hingewiesen.*

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

- **städtebauliche Vertretbarkeit: gegeben**
- **Räumlicher Zusammenhang mit Flächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind: gegeben**
- **öffentliche Belange: tlw. berührt; Untersuchungen erforderlich**
- **Nachbarliche Interessen: tlw. berührt; Untersuchungen erforderlich**

#### **Anlage/n:**

- Luftbild
- Bestandsfotos
- Grundrissübersicht
- Schemaschnitt

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

- Kompensationen erforderlich gemäß planungsrechtlicher Stellungnahme/Begründung