



Auskunft erteilt:	Frau Lewin	Amt/EB:	01-Büro des Oberbürgermeisters / Zentrale Angelegenheiten
Tel.:	0261 129 1240	e-mail:	Elena.Lewin@stadt.koblenz.de
Koblenz,	11.05.2026		

An alle Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses

1. Nachtrag

zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am

Montag, den 18.05.2026, 15:00 Uhr.

im historischen Rathausaal 101, Rathausgebäude I, Willi-Hörter-Platz 1, 56068 Koblenz.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

Die Tagesordnung wird um folgende Angelegenheiten ergänzt:

Punkt 18:	Hauhalt 2026: Zustimmung zur Bewilligung einer erheblichen außerplanmäßigen Auszahlung im Projekt P011000 „Bundesförderprojekt Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel / Moselweißer Straße“ Vorlage: BV/0192/2026
Punkt 19:	Beschlussvorlage: BUGA 2029 - Projekte der Stadt Koblenz - Die Unterlagen werden mit dem 2. Nachtrag verschickt -
Punkt 20:	Landesrahmenvertrag nach § 131 SGB IX in der Eingliederungshilfe für Kinder und Jugendliche mit (drohenden) Behinderungen in Rheinland-Pfalz Vorlage: BV/0265/2026 - Die Unterlagen werden mit dem 2. Nachtrag verschickt -
Punkt 21:	Erweiterung FOC Montabaur, mögliche Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Vorlage: BV/0172/2026/1

Zudem erhalten Sie eine Austauschunterlage zu

Punkt 10:	Wohnraumversorgungskonzept Koblenz - Ergebnisse der Aktualisierung Vorlage: BV/0401/2025/3
-----------	---

Wir bitten um Aktualisierung Ihrer Beratungsunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Höger



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0401/2025/3		Datum: 11.05.2026			
Dezernat 4					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.:	
Betreff:					
Wohnraumversorgungskonzept Koblenz - Ergebnisse der Aktualisierung					
Gremienweg:					
28.05.2026	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
18.05.2026	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat nimmt die aktualisierte Fassung des Wohnraumversorgungskonzeptes zur Kenntnis. Er fordert die Stadtverwaltung auf, im Vorfeld einer Beschlussfassung darüber, ein daraus abgeleitetes Maßnahmenkonzept im weiteren Verlauf des Jahres 2026 vorzulegen.

Begründung:

Im Jahr 2014 wurde erstmalig ein Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) fertiggestellt. Mehrere Fraktionen eine Aktualisierung des Konzeptes angeregt. Die Stadtverwaltung hat die Fa. Empirica mit der Aktualisierung beauftragt, wobei die wesentlichen Grundlagendaten von der Statistikstelle der Stadt bereitgestellt wurden. Die Aktualisierung des Konzeptes wurde nun vorgelegt und die Ergebnisse werden im Folgenden kurz dargestellt. Für Details wird auf den beigefügten Langtext des aktualisierten Konzeptes verwiesen.

Nachbearbeitung des Konzeptes

Ein erster Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität bereits am 26. August 2025 beraten. Eine Beschlussfassung wurde vertagt und eine Ergänzung zu den folgenden Punkten angeregt, die zwischenzeitlich in das Konzept eingearbeitet wurden.

1. Grundsätzlich wurde verdeutlicht, dass der Gesamtbedarf an neuen Wohnungen, der im Konzept bis zum Jahr 2040 mit 3.200 Wohneinheiten (WE) prognostiziert wird, voraussichtlich mit den von der Stadt Koblenz geplanten größeren Wohnbauprojekten, mit denen 3.550 WE neu geschaffen werden sollen, gedeckt werden kann. Wenn diese Wohnbaupotenziale in Entwicklung gebracht werden, sind darüber hinaus keine zusätzlichen Projekte notwendig. Neben den geplanten Projekten ist mit zusätzlicher Neubautätigkeit durch Nachverdichtung im Bestand und das Schließen von Baulücken zu rechnen, die einen Puffer darstellen.
2. Die Handlungsempfehlungen, wie die Stadt Koblenz auf eine Steigerung der Investitionen in den Wohnungsbau einwirken kann, wurden unter Punkt 5. ab Seite 64 im Konzept ergänzt und konkretisiert.
3. Die Entwicklung des Bestandes an geförderten Wohnungen wurde statt bisher zum Basisjahr 2023 nun zum Basisjahr 2015 auf Seite 39 dargestellt, weil so eine längerfristige Entwicklung deutlich wird.

4. Zu den Themenfeldern „Quote sozialer Wohnungsbau bei Neubauprojekten“ und „Infrastrukturkostenbeitrag“ wurde ein Vergleich mit anderen Städten, insbesondere zur Höhe der Quote bzw. Kosten ergänzt. Hier wurde deutlich, dass insbesondere der Infrastrukturkostenbeitrag in Koblenz im Vergleich sehr hoch liegt. Auf dieser Grundlage wurde eine deutliche Reduzierung des Beitrages empfohlen.
5. Das Konzept soll im Ausschuss von einem Vertreter des Empirica Institutes vorgestellt werden, der auch auf Fragen eingeht. Dies war am 26. August aus terminlichen Gründen nicht möglich.

Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf

Die Bevölkerungszahl und insbesondere die Zahl der Haushalte ist die wichtigste Kennzahl für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnungsneubau. Seit vielen Jahren liegt die Zahl der Sterbefälle in Koblenz deutlich über der Zahl der Geburten, so dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung durchgehend negativ ist.

Wie in anderen Großstädten ziehen vorrangig junge Menschen also Auszubildende, Studierende und Berufsstarter in die Stadt. Die Zuwanderung dieser Bevölkerungsgruppe geht jedoch seit Jahren kontinuierlich zurück. Die abnehmende Zuwanderung von jungen Menschen wird teilweise durch eine zunehmende Zuwanderung aus dem Ausland aufgewogen. So ist die größte Anzahl von Zuzügen in den Jahren 2016 und 2022 auf die Krisen in Syrien bzw. der Ukraine zurückzuführen.

Koblenz verliert jedoch – wie viele andere deutsche Großstädte – Familien ans Umland. Dies kann als Indiz gewertet werden, dass kein passendes Wohnungsangebot in Koblenz vorhanden ist.

Bei älteren Personen gewinnt Koblenz wieder Einwohner aus dem ländlicheren Umland. Aufgrund der insgesamt geringen Umzugsmobilität älterer Menschen sind die absoluten Zahlen jedoch sehr gering.

Koblenz weist auch im Vergleich mit anderen Großstädten eine stark überdurchschnittliche Zahl von Einpendlern auf. Hier liegt ein hohes Potential, neue Einwohner zu gewinnen, wenn die passenden Wohnungen angeboten werden.

Wohnungsbestand und Wohnungsbau

In Koblenz gibt es rund 63.000 Wohnungen, wovon sich 70 Prozent in Mehrfamilienhäusern befinden.

Die Wohnungsbautätigkeit ist in den letzten Jahren gestiegen: Während im Zeitraum von 2011 bis 2016 jährlich noch etwa 165 Wohnungen fertiggestellt wurden, beläuft sich die Zahl zwischen 2018 und 2023 auf 250 WE. Die Zunahme der Wohnungsbautätigkeit ist dabei in erster Linie auf das Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist hingegen eine rückläufige Entwicklung der Fertigstellungszahlen zu beobachten. Der Wohnungsneubau in Koblenz liegt jedoch zum Teil deutlich unter dem Niveau anderer Großstädte in Rheinland-Pfalz.

Dafür kann die Höhe der durchschnittlichen Miete eine Rolle spielen. Diese liegt in Koblenz zwar höher als der Durchschnitt in RLP, ist im Vergleich mit den anderen Oberzentren des Landes jedoch niedrig. Dies gilt auch für die Kaufpreise von Wohnungen.

Der Leerstand von Wohnungen wird in Koblenz nicht als Problem wahrgenommen. Allerdings stößt die Ermittlung der Leerstandsquote auf methodische Probleme und ist unsicher. Hier ist zu überlegen, wie der Leerstand in Zukunft zuverlässiger erfasst und beobachtet werden kann.

Wohnraumbedarf

Bei der Erstellung des WRVK wurde ein Prognosemodell entwickelt, mit dem die Stadt Koblenz ihren zukünftigen Wohnungsbedarf selbst berechnen kann, und erstmalig angewendet. Neben der Entwicklung der Anzahl der Haushalte stellt der Ersatzbedarf für Wohnraum, der aus der Nutzung fällt, einen wichtigen Faktor für die Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs dar.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wurde von der Statistikstelle abgeschätzt. Bei der Abschätzung des Wohnungsersatzbedarfes hat Empirica auf Studien anderer Institute zurückgegriffen und eine Ersatzquote von 0,2 % pro Jahr für Ein-/Zweifamilienhäuser und von 0,3 % pro Jahr für Mehrfamilienhäuser angenommen.

Demnach ist bis 2030 eine Zunahme der Zahl von Haushalten zu erwarten. Daraus ergibt sich rein rechnerisch ein Neubaubedarf von 400 WE bis 2030. Ab 2030 wird mit einer sinkenden Zahl von Haushalten gerechnet, so dass bis 2040 rund 1.100 WE frei werden. In einer quantitativen Betrachtung ist ab diesem Zeitpunkt mit wachsendem Leerstand zu rechnen.

Aufgrund der angenommenen Ersatzquote von 0,2 bis 0,3 Prozent pro Jahr ergibt sich ein Ersatz-Neubaubedarf von 160 WE pro Jahr. Bei einer summarischen Betrachtung des Bedarfes durch die Haushaltsentwicklung und des Ersatzbedarfes besteht im Betrachtungszeitraum von 2024 bis 2040 ein Neubaubedarf von rund 3.200 WE in der Stadt Koblenz.

Dieser Neubaubedarf entspricht ungefähr den von der Stadt Koblenz geplanten größeren Wohnbauprojekten, mit denen 3.550 WE neu geschaffen werden sollen. Sollte diese Projekte umgesetzt werden, sind darüber hinaus keine weiteren Projekte erforderlich, um den voraussichtlichen Bedarf zu decken. Bei dieser Berechnung ist der Neubau durch Nachverdichtung noch nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus ist es wichtig, zwischen dem rein quantitativen und dem qualitativen Bedarf zu unterscheiden:

Bei einer abnehmenden Zahl von Haushalten müsste in Zukunft theoretisch jedem Haushalt auch ohne Neubau ausreichend Wohnraum in Koblenz zur Verfügung stehen. Ein höherer Leerstand ist zu erwarten. Dabei es ist jedoch zu bedenken, dass die Qualität des Wohnraumes sinkt, wenn Investitionen ausbleiben. Im Extremfall werden vernachlässigte Wohnungen mit der Zeit unbewohnbar.

Aufgrund gestiegener Qualitätsansprüche hinsichtlich Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Ausstattung besteht nicht nur die Notwendigkeit zu Investitionen in den Wohnungsbestand, sondern auch weiterhin eine Nachfrage nach Neubauten.

So ist laut Empirica regelmäßig zu beobachten, dass auf Wohnungsmärkten, auf denen die quantitative Wohnungsnachfrage stagniert oder sinkt, dennoch neu gebaut wird und der neue Wohnraum nachgefragt wird. Diese scheinbar paradoxe Situation aus gleichzeitigem Leerstand im Altbestand und nachgefragtem Neubau ist durch den Bedarf nach unterschiedlichen Wohnungsqualitäten zu erklären. Beispielsweise ist es für einen Seniorenhaushalt, der eine barrierefreie Wohnung sucht, nicht hilfreich, wenn zahlreiche nicht barrierefreie Altbauten angeboten werden. Er wird trotz Leerstand im Altbestand bevorzugt in eine barrierefreie Neubauwohnung ziehen.

Daher ist es für die Eigentümer von Immobilien wichtig, diese auch durch Investitionen in Sanierungen qualitativ aufzuwerten, um Leerstand in Zukunft zu vermeiden.

Sozial geförderter Mietwohnungsbau

In den letzten zehn Jahren ist der Bestand an geförderten und mietgebundenen Wohnungen deutlich von rd. 2.200 auf rd. 750 Wohnungen gefallen; das bedeutet im Mittel einen Rückgang von fast 150 Wohnungen pro Jahr. Ursache ist, dass in den 90er und 2000er Jahren noch viele Sozialwohnungen gebaut wurden. Nach Ablauf der Bindungsfrist, die oft 20 Jahre beträgt, entfällt die Vorgabe, die Wohnung zu einer gedeckelten Miete an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten.

Die betroffenen Wohnungen sind aber weiterhin am Markt vorhanden und trotz Entfall der Bindung ist die Miete in der Regel immer noch vergleichsweise günstig.

Wenn die Stadt bis 2040 wieder rd. 2.000 sozial geförderte Wohnungen aufweisen will, müssten pro Jahr ungefähr auch wieder 150 Sozialwohnungen entstehen. Dies könnte neben dem Neubau von Wohnungen auch durch den Ankauf von Belegungsbindungen erreicht werden.

Auch Empirica hält 2.000 neue Sozialwohnungen bis zum Jahr 2040 für erforderlich, wenn für 10 Prozent der einkommensschwachen Haushalte in Koblenz eine sozial geförderte Wohnung zur Verfügung stehen soll.

Heute steht für 6,2 Prozent der einkommensschwachen Haushalte eine sozial geförderte Wohnung zur Verfügung. Wenn diese Versorgungsquote beibehalten werden soll, wären rd. 1.100 neue Sozialwohnungen bis 2040 erforderlich, was rd. 80 Wohnungen pro Jahr entspricht.

Bei einem prognostizierten Neubaubedarf von insgesamt 3.200 Wohnungen würde dies bedeuten, dass bei Beibehalt der Quote jede dritte Wohnung und bei Steigerung der Quote mehr als jede zweite Neubauwohnung sozial gefördert sein müsste.

Nach Angaben der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz sind im Zeitraum von 2020 bis 2024 lediglich 148 Förderzusagen für soziale Wohnraumförderung in Koblenz erteilt worden, davon 46 Zusagen für Neubau und 102 Zusagen für den Ankauf von Belegungsrechten. In diesem Zeitraum sind im Mittel daher weniger als 10 Sozialwohnungen im Jahr neu gebaut worden.

Durch die Realisierung städtebaulicher Projekte wie z.B. Ellinger Höhe mit einer 30-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau besteht die Hoffnung, den Neubau von Sozialwohnungen in den nächsten Jahren deutlich steigern zu können.

Die Stadt Koblenz macht die Aufstellung von Bebauungsplänen für bestimmte Wohnbauprojekte davon abhängig, ob sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, 30 Prozent der Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten. Diese Quote liegt auf dem Niveau vergleichbarer Städte in Rheinland-Pfalz.

Aktuell gilt in Koblenz das, was in vielen Städten in Rheinland-Pfalz und in ganz Deutschland zu beobachten ist: Wenn Wohnungsbauinvestoren Bauanträge stellen, dann insbesondere im sozial geförderten Segment, da es in diesem Segment noch wirtschaftlich am tragfähigsten ist. Vor diesem Hintergrund scheint es derzeit realistisch, den Anteil von 30 bis 50 Prozent Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsneubau zu erreichen. Ob dieser Prozentanteil langfristig beibehalten werden kann, ist von vielen Faktoren abhängig und daher unsicher.

In mittel- und längerfristiger Perspektive und sofern der freifinanzierte Wohnungsbau wieder stärker realisiert wird, sollte laut Empfehlung von Empirica die Höhe der Sozialwohnungsquote bei städtebaulichen Projekten in Koblenz allerdings überprüft bzw. diskutiert werden, um den hoffentlich dann wieder erstarkenden freifinanzierten Wohnungsbau voranzutreiben.

Unabhängig von der Gesamtzahl der notwendigen Sozialwohnungen wird im Konzept darauf hingewiesen, dass der höchste Bedarf bei geförderten Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, also bei kleinen Wohnungen bis 60qm besteht.

Kostenbeitrag familienbezogene Infrastruktur

Gemäß der Handlungsempfehlung zur Sicherstellung einer familienbezogenen Infrastruktur bei Bebauungsplanverfahren im Gebiet der Stadt Koblenz müssen sich Investoren vertraglich verpflichten, einen finanziellen Beitrag für die Einrichtung von Kinderspielflächen, Kindertagesstätten und Räume für Jugendliche zu leisten.

Der Vergleich mit anderen Städten zeigt, dass dieser Beitrag in Koblenz besonders hoch ausfällt und sich daher hemmend auf die Wohnungsbautätigkeit auswirkt. Der Kostenbeitrag sollte daher in der Höhe reduziert werden.

Zweckentfremdung von Wohnraum

Es besteht die Befürchtung, dass durch die Schaffung von Ferienwohnungen Wohnraum für dauerhafte Wohnverhältnisse in Koblenz wegfällt.

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung zur Unterbindung einer solchen Umwidmung ist in Koblenz derzeit jedoch rechtlich nicht zulässig, weil das Land die Stadt Koblenz nicht als angespannten Wohnungsmarkt einstuft. Eine Zweckentfremdungssatzung ist nur in angespannten Wohnungsmärkten zulässig.

Laut Einschätzung von Empirica ist bei einer solchen Satzung ohnehin problematisch, dass vorhandene Ferienwohnungen Bestandsschutz haben und daher nur neue Umwandlungen unterbunden werden könnten. Zudem wird der Effekt zweckentfremdeter Wohnungen auf den Koblenzer Wohnungsmarkt von Empirica als überschaubar bewertet. Die Kontrolle und Umsetzung einer Zweckentfremdungssatzung würde zudem Personalressourcen der Verwaltung in nicht unerheblichem Umfang binden. Es wird daher empfohlen, vorerst die Entwicklung der Aktivitäten auf dem Ferienwohnungsmarkt weiter zu beobachten, um frühzeitig Fehlentwicklungen zu erkennen.

Experten des Wohnungsmarktes:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität am 21.04.2026 wurde die Frage aufgeworfen, mit welchen Experten des Wohnungsmarktes die Fa. Empirica sprechen konnte. Hierzu kann mitgeteilt werden, dass Empirica schon während der Konzepterstellung mitgeteilt hat, dass sich die Kontaktaufnahme mit Experten des Wohnungsmarktes schwierig gestaltet hat und viele Anfragen für Interviews unbeantwortet geblieben sind. Es konnte mit Vertretern der BDP-Immobilienentwicklung, der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft und von Modernes Wohnen Koblenz gesprochen werden.

Anlage:

- Wohnraumversorgungskonzept für Koblenz, Aktualisierung, Stand vom 10.03.2026

Historie:

Ein erster Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde bereits in der Sitzung des ASM am 26.08.2025 (BV/0401/2025) beraten. Die Beschlussfassung wurde vertagt und es wurde eine Ergänzung zu den o. g. Punkten angeregt, die zwischenzeitlich in das Konzept eingearbeitet wurden.

In der Sitzung des ASM am 21.04.2026 wurde beschlossen, dass für die weitere Beratung der Vorlage der Beschlusstext geändert werden soll. Dies wurde im vorliegenden Dokument umgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Keine



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0192/2026		Datum: 09.04.2026	
Dezernat 1			
Verfasser:	01-Büro des Oberbürgermeisters / Zentrale Angelegenheiten	Az.: 01.40/Kö	
Betreff:			
Hauhalt 2026: Zustimmung zur Bewilligung einer erheblichen außerplanmäßigen Auszahlung im Projekt P011000 „Bundesförderprojekt Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel / Moselweißer Straße,,			
Gremienweg:			
28.05.2026	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
18.05.2026	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert	

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat

1. stimmt der Bewilligung einer erheblichen außerplanmäßigen Auszahlung im Investitionshaushalt 2026 in Höhe von 125.000 Euro bei dem Projekt P011000 „Bundesförderprojekt Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel / Moselweißer Straße“ zu.
2. beschließt die Deckung der erheblichen außerplanmäßigen Auszahlungen durch Mehreinzahlungen von 80.000 Euro im gleichen Projekt sowie Minderauszahlungen in Höhe von 45.000 Euro bei Projekt Z371014 "Generalsanierung Hauptwache".
3. nimmt die Erhöhung der Gesamtauszahlungen von bisher 676.400 Euro auf nunmehr 801.400 Euro gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2b GemHVO zur Kenntnis.
4. nimmt die Erhöhung der Gesamteinzahlungen bei dem Projekt P011000 „Bundesförderprojekt Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel / Moselweißer Straße“ aus der Bundesförderung von bisher 440.500 Euro auf nunmehr 520.500 Euro zur Kenntnis.

Begründung:

Das Investitionsprojekt P011000 „Bundesförderprojekt Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel/ Moselweißer Straße“ wurde im Zeitraum von 27.09.2022 bis zum 31.12.2025 baulich umgesetzt und wird mit einer Summe von 536.085,92 Euro (konsumtive sowie investive Anteile) für bauliche Maßnahmen durch den Bund gefördert. Der investive Anteil beläuft sich auf rd. 520.500 Euro, was im Vergleich zur Haushaltsplanung 2026 eine Steigerung von rd. 80.000 Euro bedeutet.

Im Rahmen des Projektes wurde ein Teilabschnitt des Verkehrsraums der Moselweißer Straße sowie die öffentlich zugängliche Platzfläche der St. Elisabeth-Kirche hinsichtlich einer klimaangepassten und –resilienten Durchgrünung, der Optimierung des Verkehrsraums, eines nachhaltigen und

klimawandelangepassten Bewässerungsmanagements, Gesichtspunkten der Biodiversität und des Insektenschutzes untersucht und während der Projektlaufzeit anhand einer spezifizierten Auswahl optimiert.

Im Zuge der öffentlichen Ausschreibung der Bauleistungen im August 2024 sowie der Submission im September 2024 ergab sich eine Erhöhung der investiven Gesamtkosten um 187.000 Euro auf insgesamt 676.400 Euro. Daraufhin wurde in der Stadtratssitzung vom 30.10.2024 zur Auftragsvergabe die Bewilligung einer erheblichen außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 500.420 Euro mit Kassenwirksamkeit in 2025 beschlossen, so dass die Umsetzung des Projekts sichergestellt werden konnte. Die Baumaßnahmen wurden in 2025 vollständig baulich abgeschlossen. Aufgrund der Fortschritte im ersten Halbjahr 2025, wurde davon ausgegangen, dass auch die Teilschlussrechnung der Baufirma bis Ende 2025 der Verwaltung zur Anweisung in 2025 vorliegt und somit die Projektmittel vollständig ausgeschöpft sein werden sowie keine Haushaltsmittel im Etat 2026 benötigt werden. Entgegen dieser Annahme wurde jedoch bis Ende 2025 von der ausführenden Baufirma keine Teilschlussrechnung erstellt.

Darüber hinaus konnten in der bisherigen Gesamtkostenermittlung die aktivierten Eigenleistungen des Eigenbetriebs Grünflächen- und Bestattungswesen/ EB 67 (= interne Herstellungskosten, § 34 Abs. 2 GemHVO, VV Nr. 1 zu § 34 GemHVO) aufgrund von schwieriger Kalkulierbarkeit nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Die nunmehr zu bewilligenden außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 125.000 Euro beinhalten die offenen Restsummen aus den erteilten Aufträgen an den Landschaftsarchitekten und die GaLaBau Firma zzgl. noch anfallender aktivierter Eigenleistungen des EB 67 für das Jahr 2026.

Da im Projekt P011000 „Bundesförderprojekt Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel / Moselweißer Straße“ im Etat 2026 aus den oben genannten Gründen keine Haushaltsmittel (weder Ansatz 2026 noch Restmittel aus 2025) zur Verfügung stehen, wird die Bewilligung einer erheblichen außerplanmäßigen Auszahlung erforderlich. Ohne die Bereitstellung der Mittel können die noch offenen Zahlungsverpflichtungen aus dem Projekt nicht erfüllt werden.

Gemäß § 100 Abs. 1, 1. Alt. GemO sind außerplanmäßige Auszahlungen zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Deckung gewährleistet ist. Die Dringlichkeit bzw. Unabweisbarkeit ergeben sich aus den zuvor genannten Gründen.

Zur Deckung werden die oben bereits genannten Mehreinzahlungen aus der Bundesförderung in Höhe von 80.000 Euro in Kombination mit Minderauszahlungen in Höhe von 45.000 Euro beim Projekt Z371014 "Generalsanierung Hauptwache" herangezogen.

Die Voraussetzungen des § 100 Abs. 1, 1. Alt. GemO für die Zustimmung zur Bewilligung der überplanmäßigen Auszahlung sind daher erfüllt.

Finanzielle Auswirkungen: Siehe obige Ausführungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Das Projekt dient als Grundlage für eine klimaangepasste und klimaresiliente Stadt/Verkehrsraumgestaltung mit Fokus auf die Hauptproblemfelder Hitze, Dürre und Starkregenereignisse unter Berücksichtigung des Artenschutzes und dem Erhalt bzw. Herstellung der Biodiversität.

Historie:

BV/0558/2024 – Stadtrat 30.10.2024

BV/0148/2023 – Stadtrat 25.05.2023

BV/0296/2022 – Stadtrat 02.06.2022



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0172/2026/1		Datum: 05.05.2026			
Dezernat 4					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.:	
Betreff:					
Erweiterung FOC Montabaur, mögliche Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan					
Gremienweg:					
28.05.2026	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
18.05.2026	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt, dass die Stadt Koblenz keinen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan zur Erweiterung des FOC Montabaur beim Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz einreicht, weil die Erfolgsaussichten, die Erweiterung zu verhindern, als zu gering angesehen werden.

Begründung:

Projekt Erweiterung FOC Montabaur – Kurze Zusammenfassung

Die Verkaufsfläche (VK) des Factory Outlet Center (FOC) in Montabaur sollte von 10.000qm auf 21.800qm mehr als verdoppelt werden.

Gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Rheinland-Pfalz dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Durch die Erweiterung des FOC darf also die Innenstadt Koblenz nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ob dies der Fall ist, wurde in einem Raumordnungsverfahren (ROV) durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGDN) geprüft. Zum Verfahren hatten der Investor und die Stadt Koblenz Gutachten über die zu erwartenden Umsatzverschiebungen vorgelegt. Im Raumordnungsentscheid hat die SGDN die zulässige Verkaufsfläche auf 19.800 qm beschränkt und keinen Verstoß gegen Ziel 60 erkannt.

Aus Sicht der Stadt Koblenz ist problematisch, dass im Verfahren lediglich die Umsatzverteilung durch die zusätzlichen rund 10.000qm VK betrachtet werden und die Umsatzverluste durch die vorhandenen 10.000qm VK als gegeben angenommen werden. Der Gutachter der Stadt Koblenz hat in diesem Zusammenhang auf eine „Vorschädigung“ der Innenstadt Koblenz hingewiesen. Dies war jedoch nicht entscheidungsrelevant.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Raumordnungsentscheides hat die Stadt Montabaur ein Bauleitplanverfahren abgeschlossen, mit dem die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung des FOC geschaffen wurden. Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung für einen ersten Bauabschnitt zur Erweiterung erteilt.

Nun ist die Entscheidung zu treffen, ob die Stadt Koblenz eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan erheben soll. Wegen geringer Erfolgsaussichten, die Erweiterung dauerhaft zu verhindern, rät die Stadtverwaltung von diesem Schritt ab.

Das bisherige Verfahren und die sich daraus ergebenden Erwägungen stellen sich wie folgt dar.

Raumordnungsverfahren

Die Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG hatte Ende 2022 ein ROV für die Erweiterung der Verkaufsflächen des FOC von 10.000qm auf 21.800qm beantragt. Am 23.02.23 hat die Stadt Koblenz eine Stellungnahme zum ROV-Verfahren abgegeben. In der Stellungnahme wurde vorgetragen, dass das Vorhaben dem städtebaulichen Integrationsgebot und dem Nichtbeeinträchtigungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes widerspreche.

An dem von der Stadt Montabaur vorgelegten Ecostra-Gutachten zur Umsatzverteilung wurden Mängel aufgezeigt. Dazu hatte die Stadt Koblenz das Fachbüro Stadt und Handel mit einer Validitätsprüfung des Ecostra-Gutachtens beauftragt. Nach den Berechnungen von Stadt und Handel auf den Grundlagendaten von Ecostra sind für die Innenstadt Koblenz Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung von bis zu mind. 4,2 % (nach ecostra 1,6 %) sowie im Sortimentsbereich Schuhe von bis zu mind. 17,8 % (nach ecostra 5,6%) zu erwarten.

Im Zuge des ROV hat Ecostra eine Erwiderung zur Validitätsprüfung von Stadt und Handel formuliert und Stadt und Handel Fehler vorgeworfen. In einem weiteren Schritt hat ein drittes Fachbüro - Junker und Kruse - sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die Erwiderung von Ecostra geprüft und beide als sachgerecht beurteilt.

Ecostra hat Stadt und Handel insbesondere eine fehlerhafte Anwendung des Marktanteilsmodell vorgeworfen. Junker und Kruse hat diese Einschätzung übernommen. Aus der unterschiedlichen Anwendung des Marktanteilsmodells resultieren unterschiedliche Ergebnisse zu den Umsatzverschiebung bei Ecostra auf der einen und Stadt und Handel auf der anderen Seite. Am 2.10.25 hat Stadt und Handel auf Nachfrage der Stadt Koblenz eine ergänzende Stellungnahme zur Anwendung des Marktanteilmodells vorgelegt und die Angemessenheit der eigenen Auslegung nochmals bestätigt und das Vorgehen von Ecostra als nicht angemessen kritisiert.

Am 23.07.24 wurde von der SGD Nord der raumordnerische Entscheid (ROE) verkündet. Im ROE wurde die Gesamtverkaufsfläche auf 19.800qm verkleinert. Weiterhin wurden u.a. für die Sortimente Sportbekleidung, Schuhe und Sportschuhe Verkaufsflächenbegrenzungen vorgenommen. Ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot wurde demnach nicht erkannt. Für den Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot wurde eine Zielabweichung zugelassen.

Bebauungsplan

Beim anschließenden Bebauungsplanverfahren hat die Stadt Koblenz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 05.12.24 eine Stellungnahme abgegeben und vorgetragen, dass auch bei einer in Folge des ROE leicht reduzierten Verkaufsfläche von 19.800qm weiterhin ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot vorliegt. Es wurde angekündigt, dass die Stadt Koblenz eine Berechnung der Umsatzverschiebungen auf eigenen Grundlagendaten beauftragen und vorlegen wird.

Dieses Verträglichkeitsgutachten wurde von Stadt und Handel im Juli 2025 vorgelegt. Dabei hat man sich auf die kritischen Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Sportartikel beschränkt. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Koblenz wurden hier Umsatzverteilungen im Sortiment Bekleidung von max. 6 % und im Sortiment Sportartikel von max. 10 Prozent prognostiziert. In der Stadt Limburg liegen diese Werte bei 11% und 19%.

Am 7.10.25 hat die Stadt Koblenz eine Stellungnahme zum Bebauungsplan im Rahmen der Offenlage des Planes abgegeben. In dieser Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass in den vorgelegten Ecostra-Gutachten das Marktanteilsmodell nicht sachgerecht angewendet worden sei. Diese Aussage wurde auf das Verträglichkeitsgutachten von Stadt und Handel vom Juli 2025 und die weiteren Ausführungen zur Anwendung des Marktanteilsmodells vom 2.10.25 gestützt. Demnach könne bei richtiger Anwendung des Marktanteilsmodells eine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Koblenz nicht ausgeschlossen werden. Das Vorhaben verstoße daher gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes auch wenn der ROE dies - unter Würdigung der nach Ansicht der Stadt Koblenz fehleranfälligen Angaben von Ecostra - verneint.

Es wurden der Stadt Montabaur weitere Mängel des Bebauungsplanes zu den Punkten Artenschutz und Verkehr / Erschließung mitgeteilt. Diese Punkte hatte das Stadtplanungsbüro ISU herausgearbeitet, das von der Stadt Koblenz mit einer Prüfung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt wurde. Nach Einschätzung von ISU und der Stadtverwaltung waren diese Punkte jedoch wenig schwerwiegend. Selbst bei einer ggf. erfolgreichen Normenkontrollklage hätten diese Punkte durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden können.

Die Stadt Montabaur hat daraufhin den Bebauungsplanentwurf nochmals geändert und erneut offengelegt. Regelungen zu Verkaufsflächen waren nicht Gegenstand dieser erneuten Offenlage, jedoch wurde bei den Punkten Artenschutz und Verkehrserschließung nachgearbeitet. Die Stadtverwaltung hat darauf verzichtet, im Rahmen der erneuten Offenlage eine Stellungnahme abzugeben.

Baugenehmigung

Mit Schreiben vom 2.3.2026 hat die Kreisverwaltung Westerwald die Stadtverwaltung Koblenz darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Baugenehmigung für den ersten von vier Bauabschnitte zur Erweiterung des FOC erteilt wurde.

Hierbei besteht die Besonderheit, dass nach Auskunft der Kreisverwaltung dieser erste Bauabschnitt auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes genehmigt wurde. Das Raumordnungsverfahren und die Änderung des Bebauungsplanes sind demnach erst als Rechtsgrundlage für die weiteren Bauabschnitte erforderlich.

Dennoch hat die Stadt Koblenz gegen diese Baugenehmigung vorsorglich und fristwährend Widerspruch eingelegt.

Mögliche Normenkontrollklage

Die Umsatzverteilungen gemäß Gutachten von Stadt und Handel liegen unter der Schwelle der Rechtsprechung, die einen Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60, LEP IV) erst bei "über 10 %" annimmt. Diese Schwelle hat das OVG in Koblenz jüngst bestätigt (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13.3.2025 - 1 C 11067/22, juris Rn. 88). Das Gericht macht zudem deutlich, dass es die Kaufkraftabflussgutachten nicht inhaltlich prüft, sondern einer reinen Plausibilitätskontrolle unterzieht. Die Plausibilität des Ecostra-Gutachtens wurde von Junker und Kruse bestätigt.

Es wurden der Stadt Montabaur weitere Mängel des Bebauungsplanes zu den Punkten Artenschutz und Verkehr / Erschließung mitgeteilt. Diese von der Stadt Koblenz Punkte waren nicht schwerwiegend und sind nach der erneuten Offenlage des Bebauungsplans abgearbeitet.

Haltung der anderen Städte

In der Stadt Limburg liegen diese Werte mit 11% und 19% über der Schwelle der Rechtsprechung. Deswegen hatten die Stadtverwaltung im vergangenen Jahr den Kontakt zur Stadtverwaltung

Limburg gesucht. Limburg hat mitgeteilt, definitiv nicht zu klagen. Auch die Stadt Neuwied hat gegenüber der Stadtverwaltung Koblenz angekündigt, nicht klagen zu wollen.

Die Frist für die Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan läuft im Frühjahr 2027 aus.

Stellungnahme des Rechtsamtes (Amt 30)

Ein Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO der Stadt Koblenz vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz gegen den am 26.02.2026 vom Stadtrat Montabaur als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof/Teilbereich FOC“ nach dessen Inkrafttreten hat nur äußerst geringe Aussicht auf Erfolg. Ein entsprechender Rechtsbehelf dürfte zwar zulässig sein, mangels Begründetheit aber in der Sache keinen Erfolg haben. Verstöße gegen höherrangiges Recht, die zur Unwirksamkeit des betreffenden Bauleitplans führen, sind derzeit nicht festzustellen. Dies gilt aus den folgenden Gründen auch und insbesondere im Zusammenhang mit dem interkommunalen Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. dem Nichtbeeinträchtigungsgebot in Ziel Z 60 LEP IV:

Der Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ und Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof/Teilbereich FOC“ der Stadt Montabaur stellt keine Änderung bestehender Bebauungspläne dar. Vielmehr ist mit Blick auf die in der Planbegründung enthaltenen Ausführungen zu Planungsanlass und Planungserfordernis von einem eigenständigen Plan auszugehen (vgl. insoweit OVG RP, Urt. v. 13.03.2025 – 1 C 11067/22.OVG, juris Rn. 47). Daher wäre die Wirksamkeit etwaiger Ursprungspläne in einem eventuellen Normenkontrollverfahren vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hier nicht als Vorfrage zu prüfen (vgl. OVG RP, Urt. v. 13.03.2025 – 1 C 11067/22.OVG, juris Rn. 46/47).

Da es sich um einen eigenständigen Bebauungsplan handelt, scheidet zugleich auch ein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. Ziel Z 60 LEP IV aufgrund einer Verstärkung einer Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden durch die schrittweise Vergrößerung aus (vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 12.01.2017 – 4 B 43.16, juris Rn. 4). Vielmehr wären in dem Normenkontrollverfahren allein die Auswirkungen der Planung auf das raumordnerische Nichtbeeinträchtigungsgebot rein aufgrund der Ausweitung der Verkaufsfläche im FOC von 10.000 m² auf 19.800 m² i.V.m. den im Plangebiet vorgesehenen Sortimentsbeschränkungen zu beurteilen.

Der im Rahmen von Ziel Z 60 LEP IV anzulegende Maßstab orientiert sich am Begriff der schädlichen Auswirkungen in § 34 Abs. 3 BauGB (vgl. OVG RP; Urt. v. 13.03.2025 – 1 C 11067/22.OVG, juris Rn. 88). Insoweit gilt (OVG RP, Urt. v. 13.03.2025 – 1 C 11067/22.OVG, juris Rn. 88):

„Schädliche Auswirkungen in diesem Sinne sind solche, die die städtebauliche Funktion zentraler Versorgungsbereiche nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Dies kann durch einen Einzelhandelsbetrieb in einer Kommune dadurch entstehen, dass Kaufkraft aus dem zentralen Versorgungsbereich einer Nachbarkommune abgezogen wird und der für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs notwendige Warenumsatz im Allgemeinen oder in seinen wichtigen Bestandteilen nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsprojekten kann insoweit der Abfluss bislang in der Nachbargemeinde absorbiertes Kaufkraft einen wesentlichen Indikator darstellen. Der gutachterlich

*prognostizierte Kaufkraftabfluss ist typischerweise die Kenngröße, anhand derer die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt wird. Faustformelartig kann davon ausgegangen werden, dass allerdings erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als gewichtig anzusehen sind, wobei das **10%-Kriterium** nicht mehr als einen Anhaltspunkt bietet und im Zusammenhang mit sonstigen Einzelfallumständen zu werten ist (OVG RP, Urteil vom 15. November 2010 – 1 C 10320/09 –, juris LS 3; OVG NRW, Urteil vom 9. November 2012 – 2 D 63/11.NE –, juris Rn. 128). In diesem Zusammenhang sind Marktgutachten grundsätzlich eine taugliche Methode, um den durch das Vorhaben bedingten voraussichtlichen Kaufkraftabfluss anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren (vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. August 2011 – 4 BN 15/11 –, juris Rn. 7 m.w.N.). Derartige Gutachten stellen indes nur eine Prognose dar, die das Gericht daraufhin zu prüfen hat, ob sie mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden sind. Das Gericht überprüft insoweit die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalts und ob das Ergebnis einleuchtend begründet worden ist. Ferner ist zu fragen, ob die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen steht, die mit ihr gerechtfertigt werden sollen. **Es ist hingegen nicht Aufgabe des Gerichts, das Ergebnis einer auf diese Weise sachgerecht erarbeiteten Prognose als solches darauf zu überprüfen, ob die prognostizierte Entwicklung mit Sicherheit bzw. größerer oder geringerer Wahrscheinlichkeit eintreten wird oder kann** (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Juli 1998 – 11 A 53/97 –, juris Rn. 25).“*

Bei Anlegung dieser Maßstäbe ist, soweit es um nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Stadt Koblenz geht, nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine Verstöße gegen § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. dem Nichtbeeinträchtigungsgebot in Ziel Z 60 LEP IV vorliegen. Denn die Plausibilität des von der Stadt Montabaur vorgelegten Ecostra-Gutachtens mit Umsatzverteilungen unterhalb der nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz maßgeblichen 10%-Schwelle, an der das von der Stadt Koblenz beauftragte Gutachterbüro „Stadt und Handel“ Zweifel angemeldet hatte, wurde von einem dritten Gutachter (Junker und Kruse) bestätigt. Neue Plausibilitätsbedenken können von Seiten der Stadt Koblenz nicht dargelegt werden.

Das Rechtsamt empfiehlt daher dem Stadtrat, mangels Erfolgsaussichten von einer Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ abzusehen. Insbesondere ist ein Rechtsverstoß aufgrund einer Verstärkung einer Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Empfehlung

Mit der Haltung, klagen zu wollen, hat die Stadt ihre ablehnende Haltung zur FOC-Erweiterung zum Ausdruck gebracht und hat sich im Planungsverfahren sogar mit Fachgutachten engagiert. Der Beschluss im Stadtrat war richtig, weil das Ergebnis der Gutachten nicht voraussagbar war.

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung ist eine Klage gegen den Bebauungsplan aufwändig und kostenintensiv, hat aber aufgrund der Ergebnisse der Gutachten geringe Erfolgsaussichten. Die

Verwaltung rät daher von einer Klage ab.

Wenn auf eine Klage verzichtet wird, sollte folgerichtig auch der Widerspruch, der vorsorglich und fristwährend gegen die Baugenehmigung erhoben wurde, zurückgezogen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine

Historie:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität wurde bereits am 21.04.2026 die weitgehend gleichlautende Beschlussvorlage BV/0172/2026 beraten.

Nunmehr wurde die Beschlussvorlage BV/0172/2026/1 angelegt, um die Beschlussempfehlung konkreter fassen zu können. Weiterhin wurde eine Stellungnahme des Rechtsamtes ergänzt.