

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 27.07.2026

Tel.: 31 65 Herr Kuntze

Fax: 33 00

E Mail: Gregor.Kuntze@stadt.koblenz.de

Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang 29. Juli 2026			
61.1	61.2	61.3	61 S

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610218 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Hotel am Moselstausee Immobilien GmbH&Co. KG, An der Fähre 3, 56072 Koblenz
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern (Haus 1: 10 WE, Haus 2: 7 WE, Haus 3: 7 WE) (rein bauplanungsrechtliche Prüfung nach der Art der Nutzung)" - Az. 1618-26
Grundstück	Koblenz, Metternich, Winninger Straße 33, 33a,
Gemarkung	Metternich (PLZ 56072)
Flur	4
Flurstück	82/76 82/68 82/67 562/82

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme des Amtes 61.2 B-Plan zu o. g. Bauvorhaben

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch – BauGB – „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bzw. § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Ein in diesem Zusammenhang vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz ergangenes Urteil (1 C 10763/24.OVG) für diesen Bereich, stellt die Grenze beider Beurteilungsgrundlagen wie folgt fest:

„[...] eine Fläche [...], die im Westen über eine gedankliche Linie entlang der Moselseitigen Hauswand des Gebäudes Winninger Straße 35a in östlicher Richtung hinausgeht, im Nordordosten den Bereich südöstlich der Hauswand des Wohnhauses An der Fähre 3a (Parzelle Nr. 65/12) einbezieht und sich im Süden auf das Areal nördlich bzw. nordöstlich des Bauwerks auf der Parzelle 91/11 sowie nördlich der Abschlusswand auf den Parzellen Nrn. 82/87 und 82/89 (Vereinsheim) erstreckt [...] ist nämlich zusammen mit den sich zum Moselufer anschließenden weiteren Freiflächen als eine nach § 35 BauGB zu beurteilende Außenbereichsinsel zu qualifizieren.“

(s. auch folgende Abbildung)



Abb.: Skizzenhafte Darstellung des gegenständlichen Vorhabens innerhalb der nach OVG-Urteil definierten „§ 34er-/§35er-Abgrenzung“

Die beantragte Klarstellung aus „I. Ziffer 2“ des Antrags zur Zuordnung des Vorhabengrundstücks im Innen- oder Außenbereich ist somit gerichtlich festgestellt worden. Gegenüber dem Urteil nebst Begründung des Gerichts, welches sich mit der konkreten Innen- bzw. Außenbereichsfrage in diesem Bereich befasst hat, wurde seitens der Verwaltung keine Beschwerde erhoben.

Für die nach vorausgehender Entscheidung im Außenbereich gelegenen Vorhabenteile des Wohnungsbauprojektes („Haus 3“ und überwiegende Teile von „Haus 2“) ist eine etwaige Privilegierung gem. § 35 BauGB nicht ableitbar. Für die innerhalb der nach § 34 BauGB gelegenen und zu beurteilenden Vorhabenteile, lässt „Haus 1“ kein Widerspruch zum Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, rein der Art der baulichen Nutzung nach, erkennen.

Die planungsrechtliche Stellungnahme zur beantragten Feststellung aus „I. Ziffer 1 und 1 a)“ des Antrags, ob das Vorhaben mit seinen drei Mehrfamilienhäusern rein der Art der baulichen Nutzung nach zulässig ist, ist differenziert zu werten. Positiv gegenüber „Haus 1“ und Teilen von „Haus 2“ (welche nach § 34 BauGB zu beurteilen sind) als auch negativ gegenüber den verbleibenden Teilen von „Haus 2“ sowie gänzlich gegenüber „Haus 3“ (welche nach § 35 BauGB zu beurteilen sind).

Ergänzend wird klarstellend erwähnt, dass die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB im weiteren Antragsverfahren nachzuweisen sind. Insbesondere die (hier noch) antragsgegenständliche Ausformulierung von „Haus 2“ bedarf hierbei der augenscheinlich maßgeblichen Umplanung für eine anvisierte Nutzungsaufnahme.

Die aus „I, Ziffer 1 b)“ des Antrags hilfsweise beantragte planungsrechtliche Prüfung unter Anwendung des § 246e BauGB erfolgt in separater Stellungnahme.

Im Auftrag


Gregor Kuntze

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			
Eingang 29. Juli 2026			
61.1	61.2	61.3	61 S