



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0457/2026		Datum: 29.07.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00939-26		
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB für ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59, "Pionierhöhe", Karthause				
Gremienweg:				
11.08.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Die mit dem Bauantrag beantragte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59, „Pionierhöhe“ (5 statt 2 Wohneinheiten) wurden unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 31 Abs. 3 BauGB geprüft. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung nach § 31 Abs. 3 BauGB liegen nicht vor.

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

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: nicht gegeben
- öffentliche Belange: berührt
- nachbarliche Interessen: berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): nicht erreicht
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nicht erreicht

Antragseingang	30.03.2026
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus
Grundstück/Straße	Koblenz, Pionierhöhe 31
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56075)
Flur	20
Flurstück	453/1

Begründung:

Es wurde ein Bauantrag bezüglich des Umbaus und der Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses (eine Wohneinheit) zu einem Mehrfamilienwohnhaus (fünf Wohneinheiten) gestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59, „Pionierhöhe“; es gilt die BauNVO 1962. Da das Vorhaben nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zulässig ist, ist zu prüfen, ob das Vorhaben aufgrund

§ 31 Abs. 3 BauGB zugelassen werden kann, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind und zusätzlich die Gemeinde zustimmt:

Öffentliche Belange

Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück ein reines Wohngebiet (WR) mit max. zwei Wohneinheiten fest. Das Vorhaben könnte durch Zulassung von zusätzlichen vier Wohneinheiten eine Vorbildwirkung in einem Gebiet entfalten, welches als WR vor allem durch seine Wohnruhe städtebaulich geprägt ist. Die Sicherstellung eines lebenswerten Wohnumfeldes und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann bei einer Häufung der Anträge für das Gebiet nicht mehr nachhaltig gewährleistet werden.

Öffentliche Belange sind durch das Vorhaben betroffen.

Nachbarliche Interessen, Gebietserhaltungsanspruch und Rücksichtnahmegebot

Aus der Festsetzung der max. zulässigen Wohnungen innerhalb des Bebauungsplans ergibt sich eine Erwartungshaltung der Eigentümer und Bewohner hinsichtlich einem ruhigen, gebietsverträglichen Wohnumfeld, welches durch den enormen potentiell möglichen Zuwachs an Wohnraum gestört wird. Inwieweit das Gebiet in diesem Falle noch einem reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO entsprechen würde oder eine Gebietsentwicklung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO stattfinden würde, kann nicht abschließend beurteilt werden. Das Rücksichtnahmegebot ist in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch u. a. gesteigerten Lärmemissionen beeinträchtigt.

Nachbarliche Interessen sind betroffen.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu versagen.

Anlage/n:

Lageplan
Bebauungsplanausschnitt
Pläne