

DOB 61.2Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610221 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorgang "Vorabfrage bzgl. Neuerrichtung von zwei Studierendenwohngebäuden (Gebäude A Raiffeisenstraße, Gebäude B Weidtmannstraße)." - Az. 1642-26
Grundstück	Koblenz, Metternich, Raiffeisenstraße 41, 45
Gemarkung	Metternich (PLZ 56072)
Flur	6
Flurstück	517/2 519/3

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme des Amtes 61.2 B-Plan zu o. g. Bauvorhaben unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025)

Das Vorhaben wurde bereits nach der Gesetzmäßigkeit des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – bauplanungsrechtlich als unzulässig geprüft. Auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 11.08.2026 wird verwiesen. Mit Schreiben vom 18.06.2026 wurde die Verwaltung vorsorglich beauftragt die Bauvorabfrage unter Anwendung des § 34 Abs 3b BauGB zu prüfen.

Zu prüfen ist nunmehr, ob das Vorhaben möglicherweise aufgrund des § 34 Abs 3b BauGB (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) zugelassen werden kann, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und zusätzlich die Gemeinde zustimmt.

Gemäß des § 34 Abs. 3b BauGB *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.“*

Die Bauvorabfrage vom 18.06.2026 hat das Ziel, zwei Studierendenwohngebäude zu errichten. Die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sind demgemäß gegeben.

Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Dem öffentlichen Belang „Wasser“ und „Starkregenvorsorge“ wird bereits mit den Nebenbestimmungen der Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung vom 13.07.2026 genüge getan. Hierbei muss das anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück dezentral zurückgehalten und vollständig der Versickerung zurückgeführt werden.

Die Prüfung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab jedoch, dass weitere öffentliche Belange gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB betroffen sind, diese werden im Folgenden:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, müssen gewahrt werden:
Nach den eingereichten Unterlagen sollen 40 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der Nutzungsintensivierung kann nicht ausgeschlossen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Im Baugenehmigungsverfahren wäre ein Schallprognosegutachten aufgrund der nicht gebietstypischen Häufung von Pkw-Stellplätzen vorzulegen.

Des Weiteren sind vorhabenbedingt keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs zu erwarten.

Nachbarliche Interessen

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den nachbarlichen Interessen vereinbar sein. Die Nutzungsintensität (u.a. Anzahl der Wohneinheiten, zusätzlichen Verkehre) weicht erheblich vom Bestand ab, sodass jene den kleinräumigen Gebietscharakter verändern kann. Auch der große Baukörper des Wohnhauses A (Raiffeisenstraße) kann durch die abweichende Traufhöhe und Grundfläche eine erdrückende Wirkung (Fremdkörper) entfalten, sodass das Gebot der Rücksichtnahme nicht mehr gewahrt ist. Unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 3b BauGB wird eine artfremde Entwicklung erkannt, welche in unzumutbarer Weise auf ein gleichberechtigtes Austauschverhältnis der Nachbargrundstücke zueinander wirkt.

Die Würdigung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab demnach, dass die nachbarlichen Interessen nicht gewahrt bleiben.

Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2f BauGB erteilt die Gemeinde „*die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.*“

Das Vorhaben muss dementsprechend eine nachhaltige und behutsame Nachverdichtung verfolgen mit dem Fokus u.a. auf den Erhalt von Grünstrukturen, eine Begrenzung von Bodenversiegelung und eine Wassersensibilisierung. Das Vorhaben überschreitet den durch die nähere Umgebung vorgegebenen städtebaulichen Rahmen erheblich. Dabei weist insbesondere das Wohnhaus A (Raiffeisenstraße) gegenüber der prägenden Bebauung eine etwa 2,5-fache bauliche Dimension, eine um ca. 1 m größere Traufhöhe und eine schätzungsweise fünfmal so hohe Zahl an Wohneinheiten auf. Dadurch erhöht sich nicht nur das Baukörpervolumen erheblich, sondern auch die Nutzungsintensität mit entsprechenden Auswirkungen auf Stellplatzbedarf, Verkehr, Lärm, Einblicke und die städtebauliche Eigenart des Gebiets. Die geplante Kubatur des Vorhabens besitzt die Fähigkeit die Eigenart der näheren Umgebung nachhaltig zu prägen und ggf. zu verändern. Eine Vorbildwirkung für andere Vorhaben (Präzedenz) ist folglich nicht auszuschließen. Angesichts der rahmenüberschreitenden deutlich größeren Grundfläche in Verbindung mit der Ausweitung der baulichen Massierung im Straßenraum handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Fall der erheblichen Nachverdichtung, die augenscheinlich nicht mehr mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Tenor

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen, ist das o.g. Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar. Das Vorhaben ist nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig. **Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu verwehren.**

Zusammenfassung:

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

Im Auftrag

Sarah Weyel