

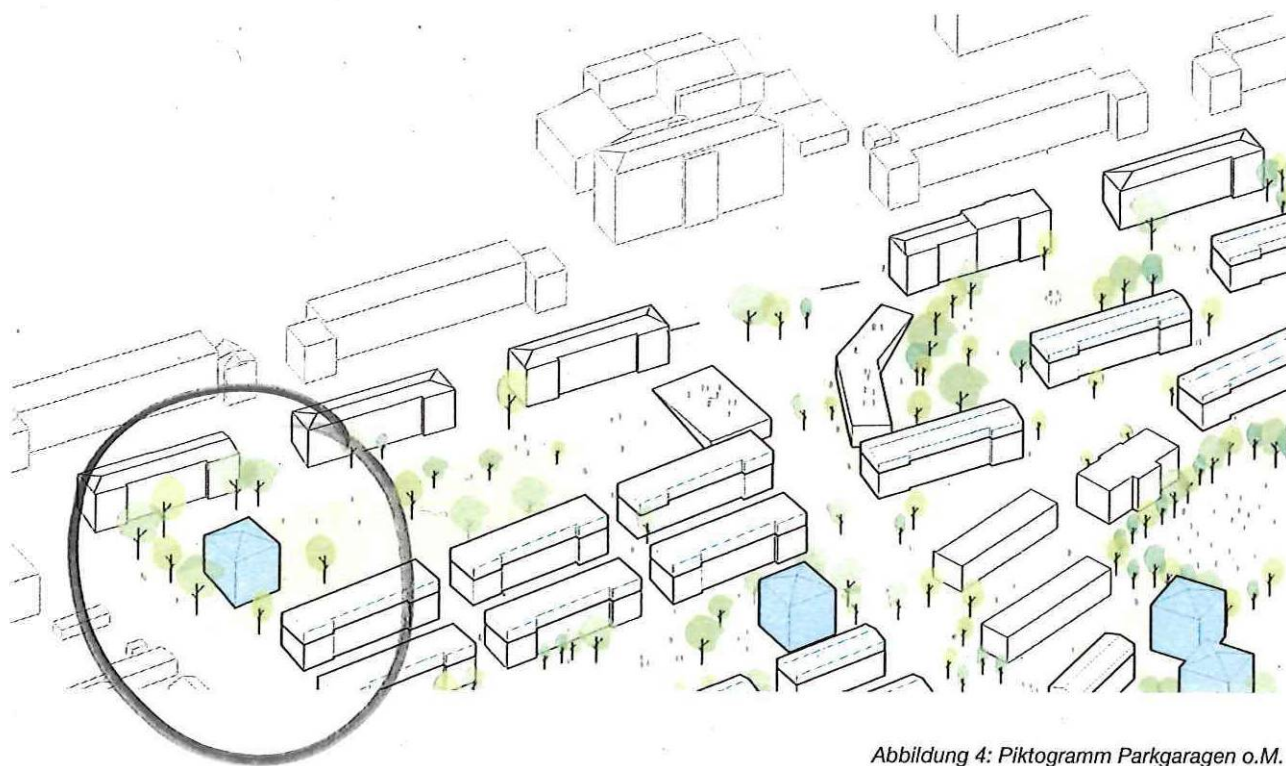
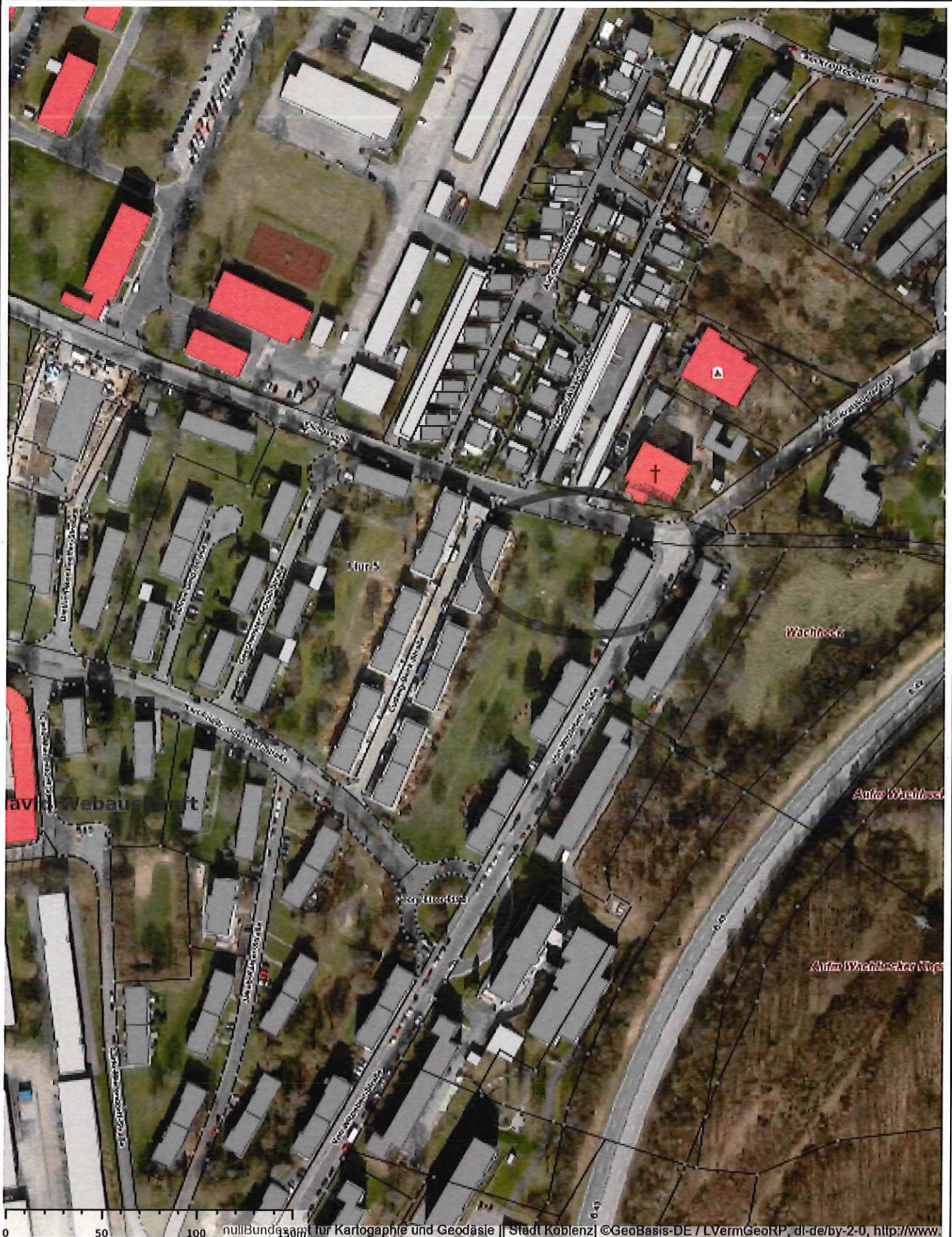


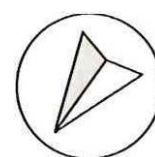
Abbildung 4: Piktogramm Parkgaragen o.M.



Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,619 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401723,48
Nord/Hochwert: 5577344,56



Zeichenerklärung

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Flächen für Garagen gem. Bebauungsplan
- Flurstücksgrenze
- Baubeschnitt
- Baubeschnittsgrenze
- Abstandslinien
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke
- Überschreitung Baugrenze
- Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand
- Geplante Gebäude - Neubau
- Baumbestand gem. Freilanlagenplanung
- Fällungen gem. Freilanlagenplanung
- Neupflanzungen gem. Freilanlagenplanung
- Flurstücknummer
- 95139 Flurstücknummer
- IV Geschosshöhe
- 1 Hausnummern
- 104.40 Mittlere Geländehöhe Ü.NHN
- 103.40 Mittlere Geländehöhe Ü.NHN
- Abbruch

Projekt



Pfaffendorfer Höhe

Koblentz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres



01.2 Lage des Bauabschnitts BA 3.4 im Bebauungsplan Nr. 201 vom November 2021



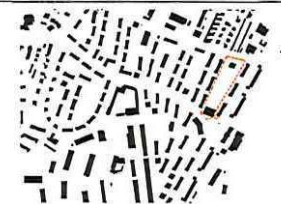
Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.4 auf Grundstück 95/110 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.



Zeichenerklärung

	Grundstücksgrenze		Überschreitung Baugrenze
	Baugrenze		Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand
	Flächen für Garagen gem. Bebauungsplan		Geplante Gebäude - Neubau
	Flurstücksgrenze		Baumbestand gem. Freilanlagenplanung
	Bauabschnitt		Fällungen gem. Freilanlagenplanung
	Bauabschnittsgrenze		Neupflanzungen gem. Freilanlagenplanung
	Abstandsflächen		
	Vorhandene Wohngebäude		
	Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		
	Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke		
	Abbruch		

Projekt

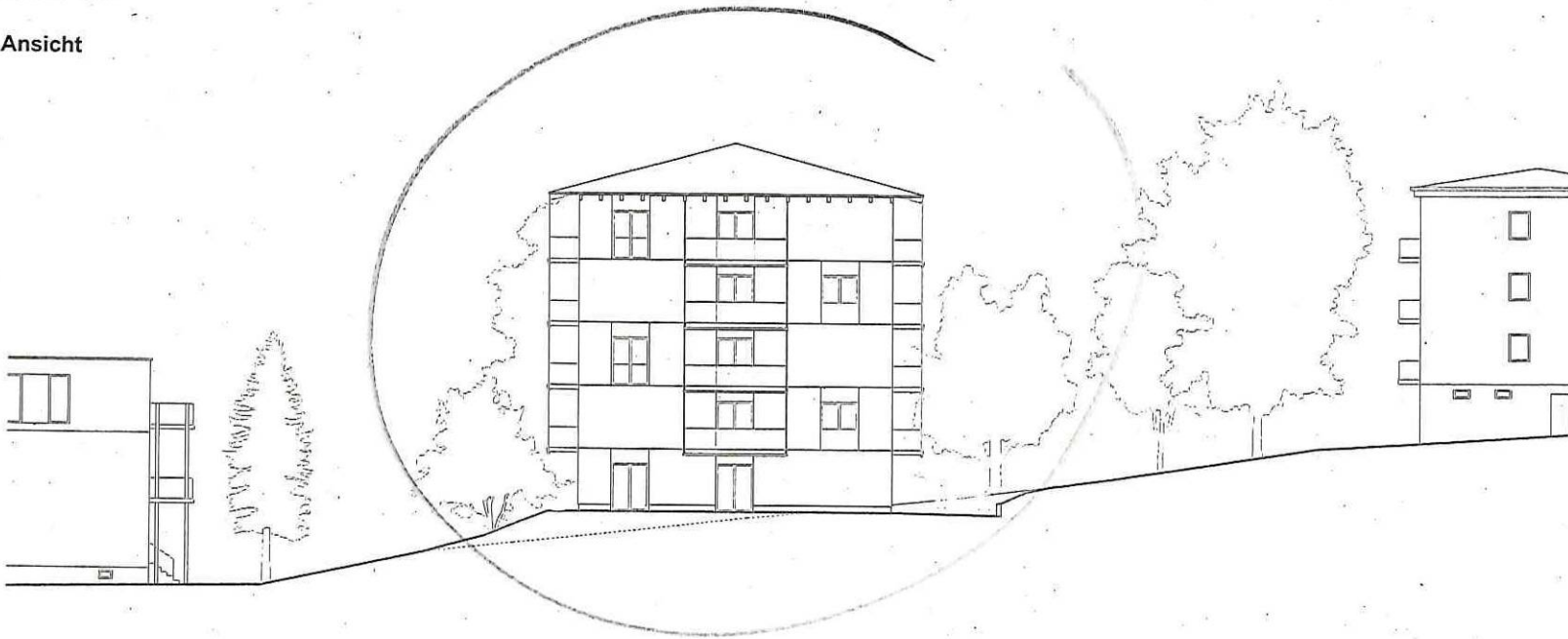


Pfaffendorfer Höhe

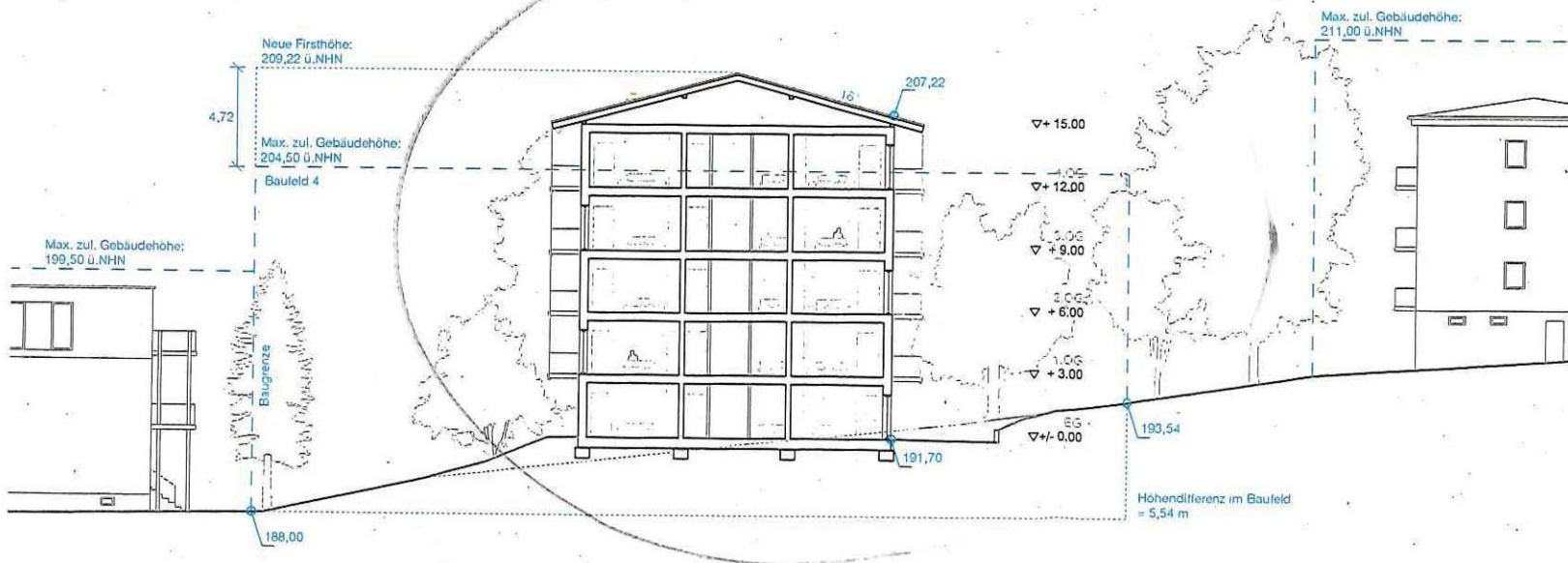
Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

Baufeld 2

Ansicht



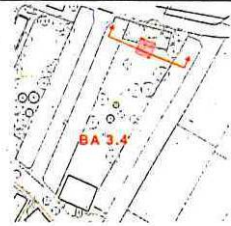
Schnitt



Zeichenerklärung

Index Architekt			gez.
Datum	Änderung		
tt.mm.jj	xxx		xx
	xxx		

Projekt



Pfaffendorfer Höhe

Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 03.09.2026

Tel.: 3157 Herr Blankenheim

Fax: 3150

E-Mail: Dustin.Blankenheim@stadt.koblenz.de

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610311 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ludwig-Erhard-Straße 5, 56073 Koblenz
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme Bauturbo (§§ 31, 34 und 246e) zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Bauabschnitt BA3.4 " - Az. 2013-26
Grundstück	Koblenz, , Ellingshohl , Pfaffendorfer Höhe, Karl-Friedr.-Goerdeler-Str.
Gemarkung	Pfaffendorf (PLZ 56076)
Flur	5
Flurstück	95/110

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)

Auf die negative bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 01.09.2026 wird hingewiesen.

Abweichend von der in den Antragsunterlagen dargestellten Heranziehung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) ist vorliegend zunächst die speziell für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans vorgesehene Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen. § 31 Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ausdrücklich erweitert, um im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Befreiung von dessen Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Sofern die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens **innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans** (hier: Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“) ist daher zunächst § 31 Abs. 3 BauGB heranzuziehen: Hiernach kann *„mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“*

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ im Jahr 2022 in Kraft getreten ist und seinen Festsetzungen ein konkretes und umfassend begründetes städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Vor diesem Hintergrund stellen die nunmehr beantragten, teilweise erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Veränderung der erst vor wenigen Jahren getroffenen städtebaulichen Festsetzungen dar. Dies wirft insbesondere die Frage auf, inwieweit eine solche Abweichung von der ursprünglichen Planung im Wege einer Befreiung

zugelassen werden kann, ohne die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich in Frage zu stellen.

Gerade für diese Fallgestaltung ist jedoch die mit dem „Bau-Turbo“ geschaffene bzw. erweiterte Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB von Bedeutung. Die Vorschrift ermöglicht es, zugunsten des Wohnungsbaus auch von Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans abzuweichen, selbst wenn die beantragte Befreiung über die nach § 31 Abs. 2 BauGB bestehenden Befreiungsmöglichkeiten hinausgeht. Die Tatsache, dass die beantragten Abweichungen von einem vergleichswiseigen jungen Bebauungsplan und dessen zugrunde liegendem städtebaulichen Konzept abweichen, steht der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB daher nicht grundsätzlich entgegen. Vielmehr ist dies im Rahmen der erforderlichen Würdigung der öffentlichen Belange und der nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB sind daher im Folgenden für die einzelnen beantragten Abweichungen zu prüfen.

Frage 1: Überschreitung Baugrenze

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird die großflächige Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen (Festsetzung A.3.2 „Überbaubare Grundstücksfläche“) für die Neubebauung im Bereich des Bauabschnitts BA 3.4. Die beantragte Befreiung ermöglicht die Errichtung des geplanten Neubaus und steht damit unmittelbar im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen und dienen damit der städtebaulichen Ordnung der Neubebauung. Innerhalb des festgesetzten Baufeldes befinden sich mehrere großkronige und als erhaltenswert eingestufte Bäume, die durch den Vermesser im Jahr 2023 aufgenommen wurden.

Die geplante Anordnung des 15 m x 15 m großen Baukörpers erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands. Hierbei wird der Baukörper unter Einhaltung des bestehenden Kronenradius zuzüglich eines Abstandes von 1,50 m von den vorhandenen Bäumen abgerückt. Hierdurch wird eine Verlagerung des Baukörpers außerhalb der festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Im Bereich des BA 3.4 wird die südliche Baugrenze auf der Westseite auf einer Länge von 15 m um 9,16 m und auf der Ostseite auf einer Länge von 15 m um 11,25 m überschritten. Insgesamt liegen 152,93 m² der Grundfläche außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Die beantragte Abweichung ermöglicht damit eine an den örtlichen Grün- und Freiraumstrukturen orientierte Anordnung des Neubaus und ist im konkreten Fall städtebaulich und freiraumplanerisch vertretbar.

Das zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Die für die Umsetzung erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im Zusammenhang mit den damit erreichbaren städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten als vertretbar bewertet.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Durch die Verschiebung des Baukörpers außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können sich gegenüber der im Bebauungsplan vorgesehenen Anordnung veränderte Abstände und Sichtbeziehungen ergeben. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist durch die beantragte Überschreitung der Baugrenzen jedoch nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen zu erteilen.

Frage 2: Geschossigkeit

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen (Festsetzung A.2.3 „Zahl der Vollgeschosse“). Für den geplanten Neubau im Bereich des Bauabschnitts BA 3.4 wird eine Erhöhung auf fünf Vollgeschosse beantragt. Die Befreiung steht damit unmittelbar im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die Festsetzung von drei Vollgeschossen dient der städtebaulichen Ordnung und der flächensparenden Schaffung von Wohnraum. Die beantragte Planung greift diese Zielsetzung auf, indem anstelle großflächiger Baukörper ein kompakter Baukörper mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m vorgesehen wird. Die Erhöhung auf fünf Vollgeschosse ermöglicht es, die damit verbundene geringere Gebäudegrundfläche durch eine stärkere vertikale Entwicklung auszugleichen und zugleich die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen weitgehend zu erhalten.

Der fünfgeschossige Neubau bildet dabei einen einzelnen städtebaulichen Akzent und fügt sich nach den vorliegenden Planunterlagen in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Die Anordnung berücksichtigt die vorhandenen Bestandsgebäude und den wertvollen Baumbestand.

Das zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Die kompakte Anordnung der Punkthäuser und die damit verbundene differenzierte Höhenentwicklung wurden im Zusammenhang mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten des Gesamtkonzepts als positiv bewertet.

Die beantragte Erhöhung von drei auf fünf Vollgeschosse ist daher im konkreten Fall städtebaulich und freiraumplanerisch vertretbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl von drei Vollgeschossen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Die Erhöhung von drei auf fünf Vollgeschosse führt gegenüber der festgesetzten Geschossigkeit zu einer stärkeren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Die geplante Anordnung des Baukörpers sowie die vorgesehenen Abstände zu den Bestandsgebäuden sind daher bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Die konkreten Auswirkungen der erhöhten Geschossigkeit auf Belichtung und Besonnung sowie auf das Wohnumfeld sind im weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Gebäudeplanung zu prüfen. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl von drei Vollgeschossen zur Errichtung des geplanten fünfgeschossigen Neubaus dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Errichtung des geplanten fünfgeschossigen Neubaus zu erteilen.

Frage 3: Gebäudehöhe Neubauten

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN (Festsetzung A.2.1 „Höhe baulicher Anlagen“) für den geplanten Neubau im Bereich des Bauabschnitts BA 3.4. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 204,50 m ü. NHN soll um 4,72 m auf 209,22 m ü. NHN überschritten werden. Die Befreiung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des fünfgeschossigen Neubaus und dient damit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die maximale Gebäudehöhe wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Topografie festgesetzt und soll eine angemessene Höhenentwicklung sowie eine an die Umgebungsbebauung angepasste optische Wirkung der Bebauung sicherstellen.

Die beantragte Überschreitung ist im Zusammenhang mit der bereits dargestellten städtebaulichen Konzeption des Punkthauses zu betrachten. Der fünfgeschossige Baukörper wird als einzelner, kompakter Hochpunkt ausgebildet. Die höhere Gebäudeentwicklung bleibt damit auf den konkreten Baukörper begrenzt und führt nicht zu einer flächigen Anhebung der Gebäudehöhen im Quartier. Unter Berücksichtigung der Topografie und der vorhandenen Bebauungsstruktur ist die vertikale Akzentuierung des Neubaus städtebaulich vertretbar.

Das zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Die Ausbildung von Punkthäusern und die damit verbundene differenzierte Höhenentwicklung wurden als Bestandteil des Gesamtkonzepts positiv beurteilt.

Die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist daher im konkreten Fall mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe führt gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplans zu einer höheren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen sind daher die konkrete Anordnung und die städtebauliche Wirkung des Baukörpers auf das unmittelbare Wohnumfeld zu betrachten.

Der höhere Baukörper wird als einzelnes Punkthaus ausgebildet und in die bestehende Bebauungsstruktur eingeordnet. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN für den geplanten Neubau dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN um 4,72 m zu erteilen.

Frage 4: Anforderungen an Abstellräume

Die Frage betrifft ausschließlich bauordnungsrechtliche Anforderungen nach der LBauO und ist daher nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Frage 5: Mehrfache Überfahrt von öffentlichem Grund für Quartiersgaragen

Frage 5 betrifft keine Befreiung von einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans, sondern die verkehrsrechtliche Beurteilung der geplanten Ein- und Ausfahrten zu den Quartiersgaragen. Eine Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist insoweit nicht veranlasst. Die Beurteilung der Zulässigkeit der vorgesehenen Ein- und Ausfahrten sowie der hierzu aufgeworfenen verkehrlichen Fragen obliegt der zuständigen Fachbehörde.

Zusammenfassung

Die Bauvoranfrage 6 (Bauabschnitt BA3.4) umfasst insgesamt fünf Fragestellungen. Die Fragen 1 bis 3 betreffen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201. Für diese Befreiungen ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich. Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB jeweils vorliegen. Die Erteilung der Befreiungen wird daher empfohlen.

- **Frage 1:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von den im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen.
→ Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.
- **Frage 2:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
→ Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.
- **Frage 3:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für das geplante Punkthaus.
→ Die Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.
- **Frage 4:** Eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist nicht erforderlich, da die Fragestellung ausschließlich eine bauordnungsrechtliche Abweichung nach der Landesbauordnung, konkret von den Anforderungen des § 44 Abs. 3 LBauO, betrifft. Die Fragestellung ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden planungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.
- **Frage 5:** Die Fragestellung betrifft die verkehrliche Beurteilung der vorgesehenen Ein- und Ausfahrten zu den Quartiersgaragen und ist nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Wie eingangs dargestellt, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich, da die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Fragen 1 bis 3 jeweils erfüllt sind.

Im Auftrag



Dustin Blankenheim