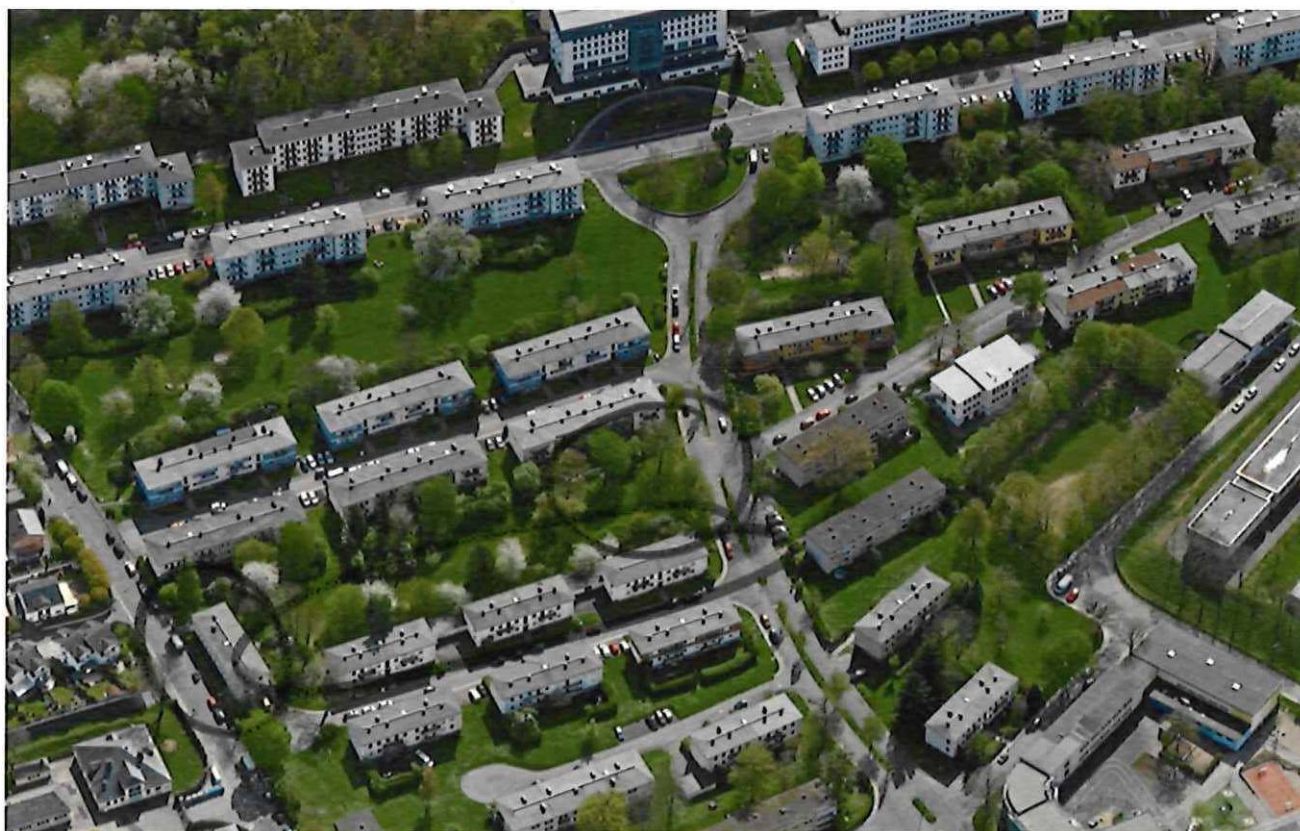
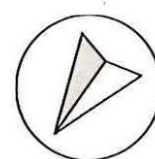


Schrägluftbilder



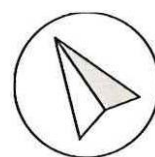
Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,339 °
Ost/Rechtswert: 401609,85
Nord/Hochwert: 5577242,41



Schrägluftbilder



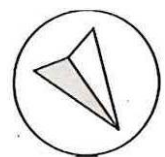
Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401611,09
Nord/Hochwert: 5577296,88



Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,618 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401628,71
Nord/Hochwert: 5577301,54



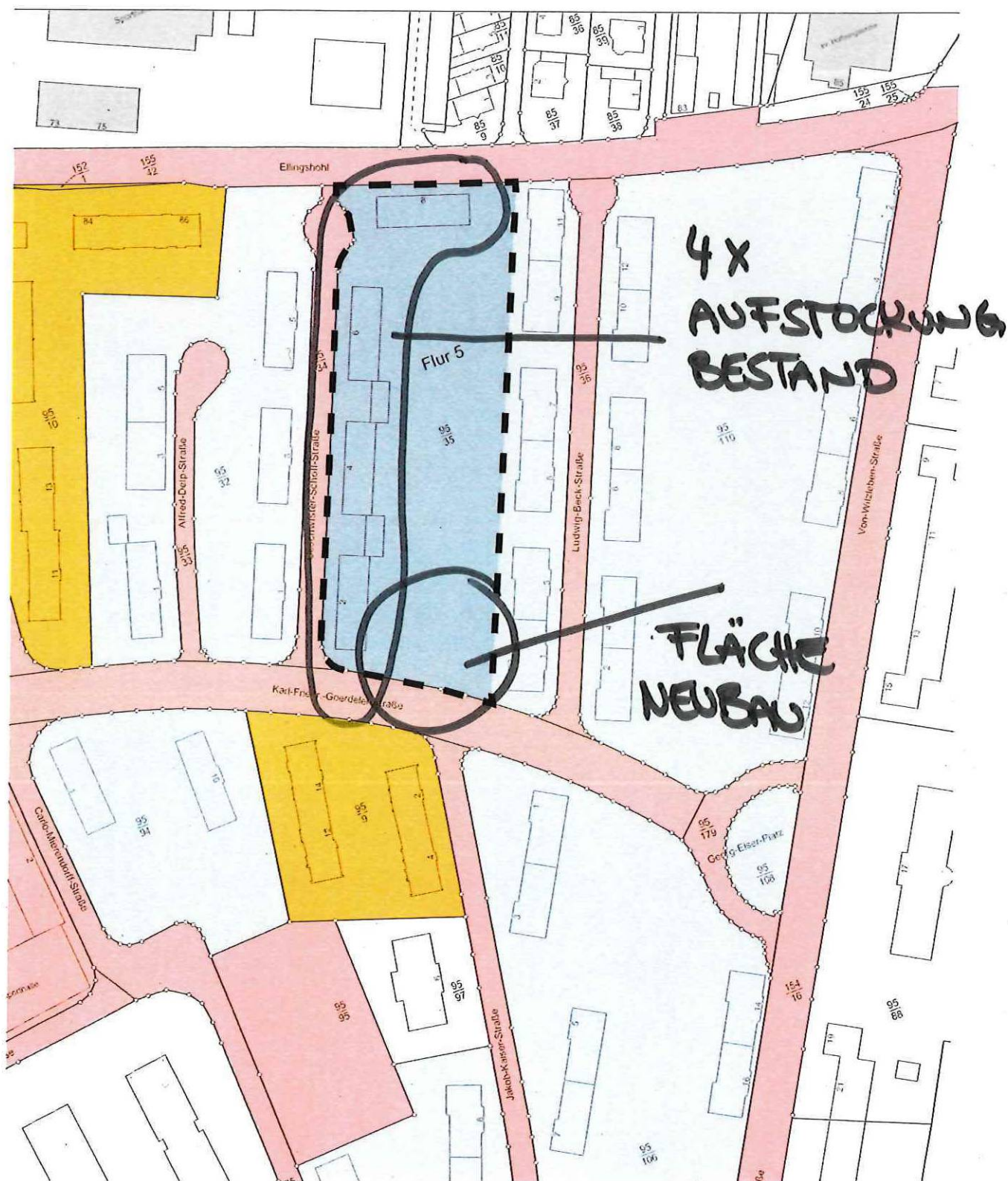


Abbildung 1: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.2 auf Grundstück 95/35 im aktuellen Liegenschaftskataster o.M.

01.2 Lage des Bauabschnitts BA 3.2 im Bebauungsplan Nr. 201 vom November 2021



Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.2 auf Grundstück 95/35 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.

Wohnungsneubauten

Entgegen den oben ausgeführten Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 201 vom November 2021 planen die Architekten an dieser Stelle ein Punkthaus von 15 x 15 m Grundfläche mit 5 Vollgeschossen. Die Neubauten werden städtebaulich so gesetzt, dass die vorhandenen, qualitativ hochwertigen Freiflächen, und die Bestandsgebäude in verhältnismäßigen Abstand verortet bleiben. Für eine Optimierung der Grundfläche wird ein fünfgeschossiger Baukörper den im Bebauungsplan angedachten dreigeschossigen neuen Riegeln vorgezogen. Die Position des Gebäudes weicht von den im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen ab, um von den bestehenden Bäumen weitestgehend abzurücken.

Diese städtebauliche Antwort wurde dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung am 15. April und 06. Mai 2026 vorgestellt und von Seiten der Stadt nachvollzogen. Darüber hinaus wurde sie dem Gestaltungsbeirats der Stadt Koblenz am 12. Juni 2026 präsentiert und grundsätzlich begrüßt.

Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich eine rollstuhlrechte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m². Die Regelgeschosse vom 1. bis 4. OG beinhalten jeweils zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m² und eine Ein-Zimmer Wohnung von ca. 35 m². Insgesamt entstehen 13 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 715 m² und einer BGF von ca. 1.125 m². Die Neubauten erhalten quartiersübergreifend ein gleiches Zeltdach mit ca. 16° Dachneigung und PV-Anlagen.

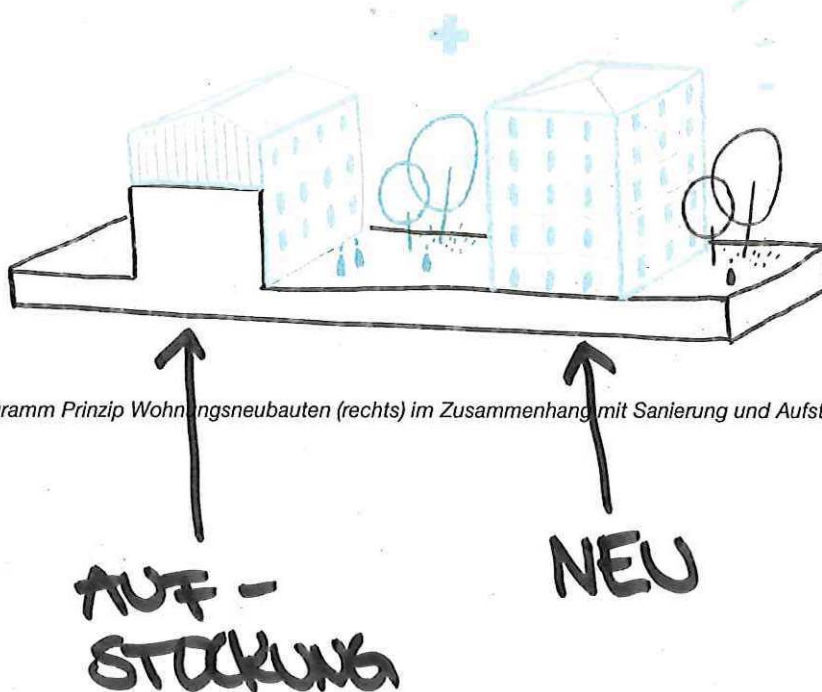
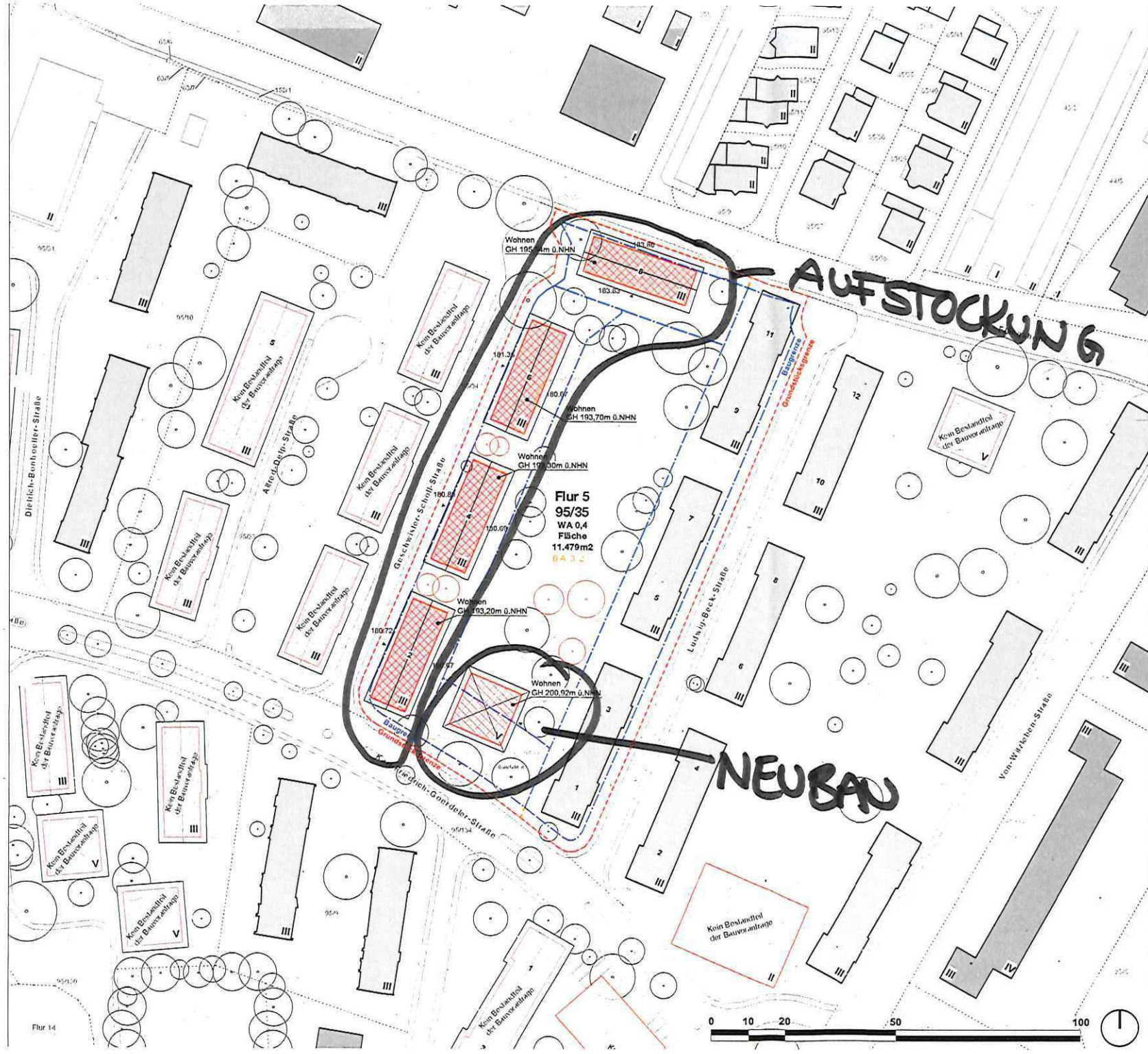


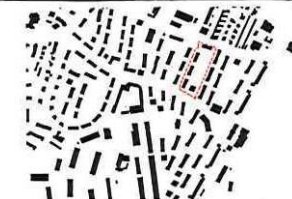
Abbildung 4: Piktogramm Prinzip Wohnungsneubauten (rechts) im Zusammenhang mit Sanierung und Aufstockung (links) o.M.



Zeichenerklärung

- | | |
|--|--|
| Grundstücksgrenze | Überschreitung Baugrenze |
| Baugrenze | Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand |
| Flächen für Garagen gem. Bebauungsplan | Geplante Gebäude - Neubau |
| Flurstücksgrenze | Baumbestand gem. Freianlagenplanung |
| BA 2.1 Bauabschnitt | Fällungen gem. Freianlagenplanung |
| Bauabschnittsgrenze | Neupflanzungen gem. Freianlagenplanung |
| Abstandsflächen | |
| Vorhandene Wohngebäude | 95/139 Flurstücknummer |
| Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe | IV Geschossigkeit |
| Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke | 1 Hausnummern |
| Abbruch | 196.40 Mittlere Geländehöhe ü.NHN |
| | Höhenlinien ü.NHN gem. Vermessungsplan |

Projekt

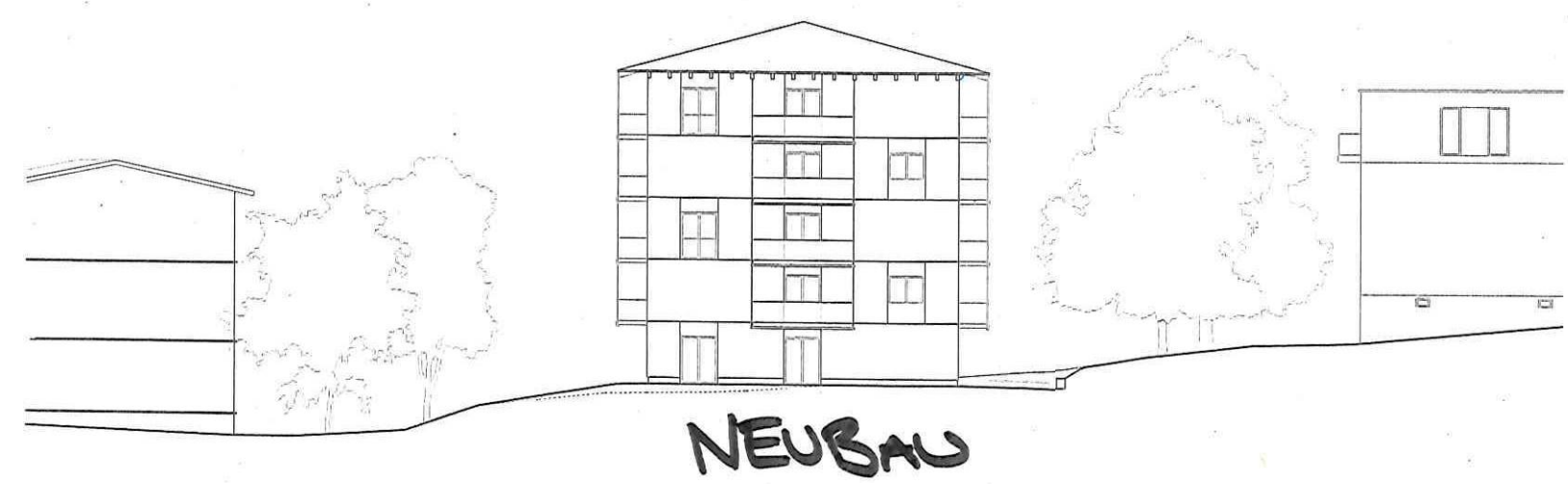


Pfaffendorfer Höhe
Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

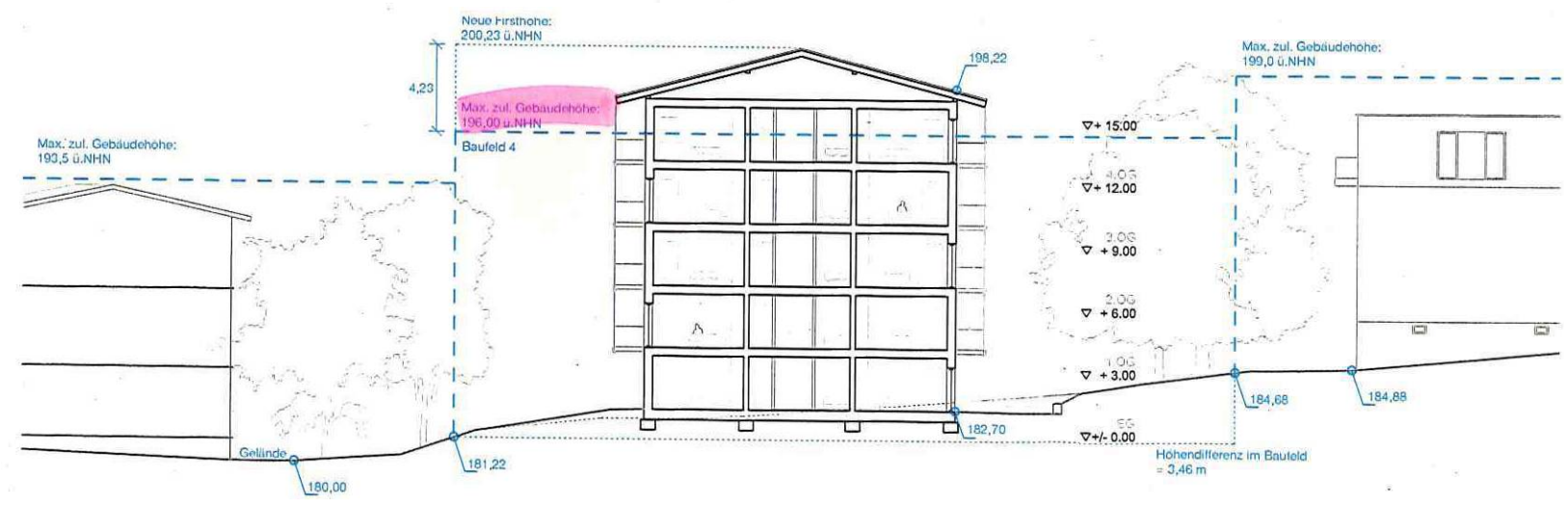


Baufeld 4

Ansicht



Schnitt



Zeichenerklärung

Index Architekt		gez.
Datum	Änderung	
tl./mm./j	xxx xxx	xx

Projekt

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubestellen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Rohbau-Kote OKFF		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Höhenkote Terrain		Red gekennzeichnete Vorwerke (im Plan bilden Abgrenzungslinien der weiteren Planung ab).		Revisionskommentar zur vorherigen Version
--	------------------	--	---	--	------------------	--	---	--	-------------------	--	--	--	---

LEGENDE

	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

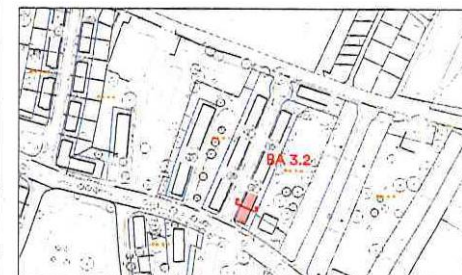
1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER-SCHOLL-STR. 2

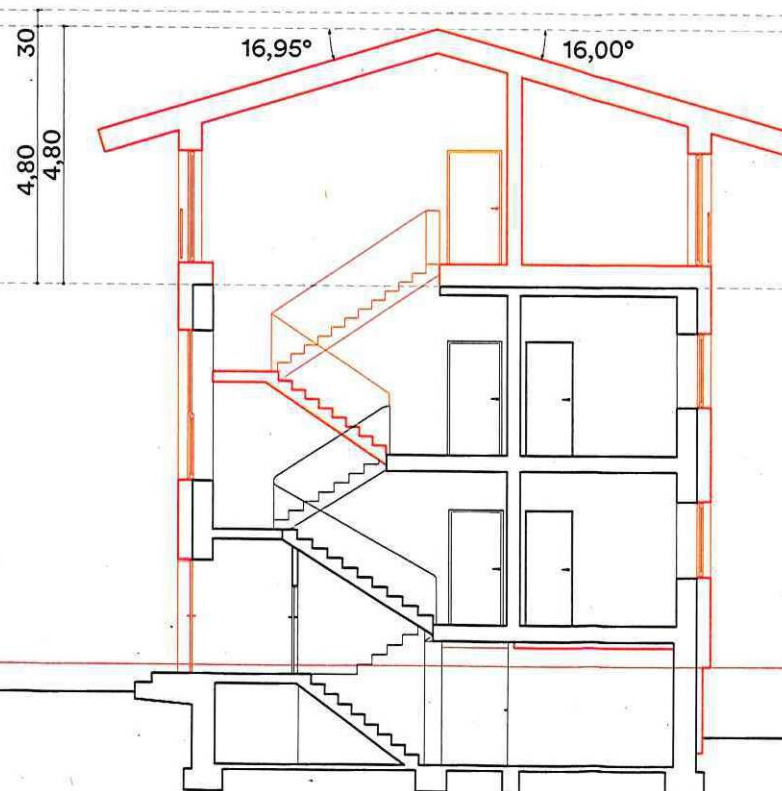


Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

Firsthöhe gemäß Planung,
193,20 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,40 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
180,60 ü.NHN

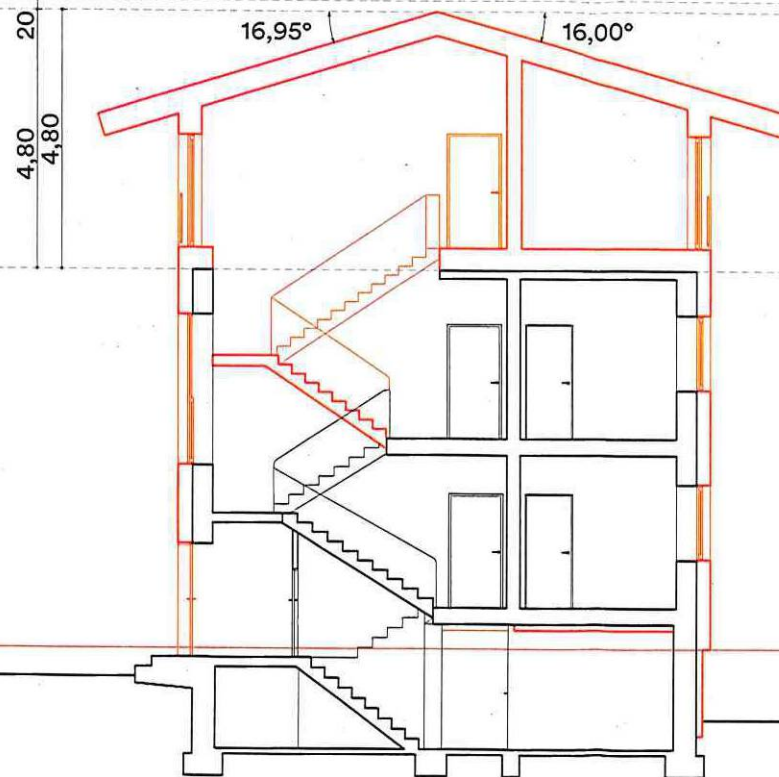


Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

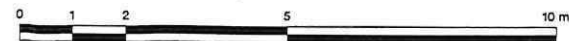
Firsthöhe gemäß Planung,
193,30 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,50 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
180,74 ü.NHN



**AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER - SCHOLL SR. 4**



Bauvoranfrage

Copyright

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 1. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubereiten. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

• mm	Ausbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)	mit gestrichelter Linie	Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abgrenzungsbereiche der weiteren Planung ab.
• mm	Robbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Robbau (Decken/Wandflächen)	mit gestrichelter Linie	Berechnungskommentar zur vorherigen Version
• mm	Höhenkote Terrain				

LEGENDE

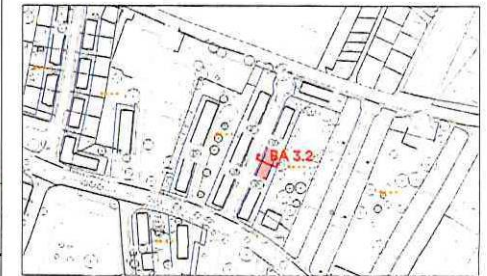
---	Parzellengrenze		Fertigbeton
---	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
---	Neubau		Isolation (weich)
---	Existierende Konstruktion		Stahl
---	Mauerwerk		Holz
---	Stahlbeton		Beton unbewehrt

Index	Datum	LK	Anpassung Beschriftung	Verteiler
1	14.07.26	gez.		

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projekt
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



Bauvoranfrage

Copyright:

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 1. Dieser Planstand dient vorläufig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschreibungen und Listen sind miteinbeizulegen. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich.

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

100mm Ausbau-Kote OKKF 100mm Rohbau-Kote OKKF 100mm Höhenkote Terrain	- Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen) - Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	- Abbruchkante - Bestandskante	- Bei gekennzeichneter Verankerung im Plan können Abstützungsbedarf der weiteren Planung ab. - Revisionsnummerierung zur vorherigen Version
---	--	---	--

LEGENDE

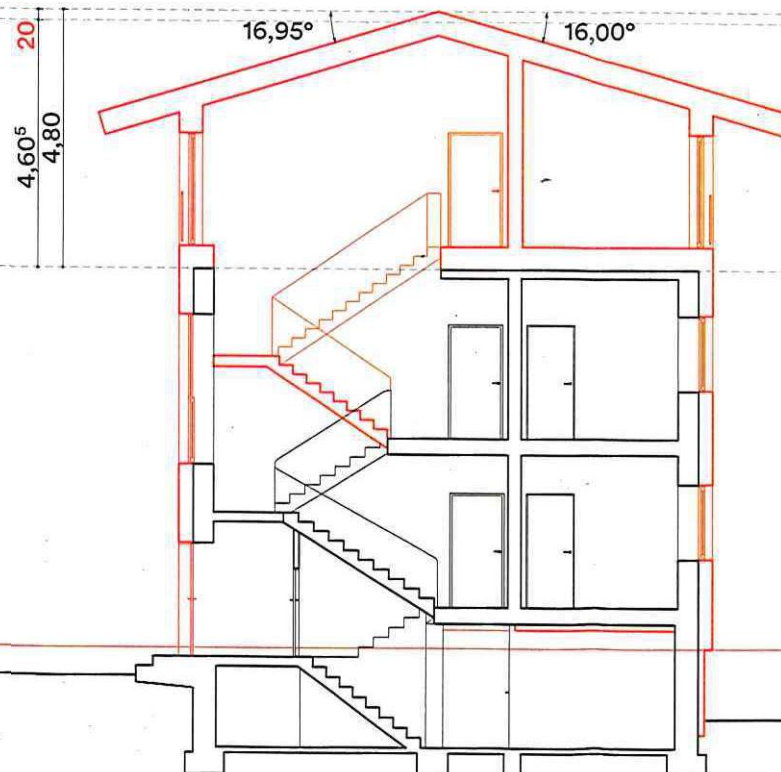
- Parzellengrenze - Abbruch existierende Konstruktion - Neubau - Existierende Konstruktion - Mauerwerk - Stahlbeton	- Fertigbeton - Isolation (fest) - Isolation (weich) - Stahl - Holz - Beton unbewehrt
--	--

Firsthöhe gemäß Planung,
193,70 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

Traufhöhe Bestand gemäß Vermesser,
188,90 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
181,41 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER-SCHOLL-STR. 6

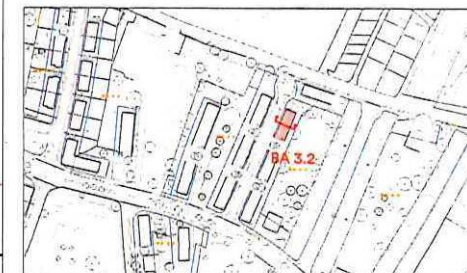


1	14.07.25	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Vorteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektiert
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Planung liegt dem Projektstand 1. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Baumeister.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubestellen. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich.

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)
	Höhenkote Terrain				

LEGENDE

	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (Weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

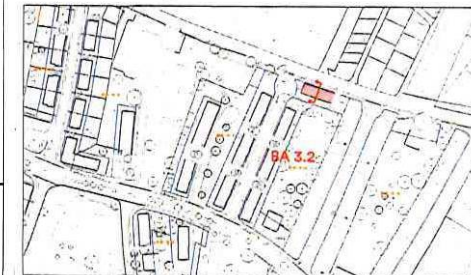
1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektiert

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

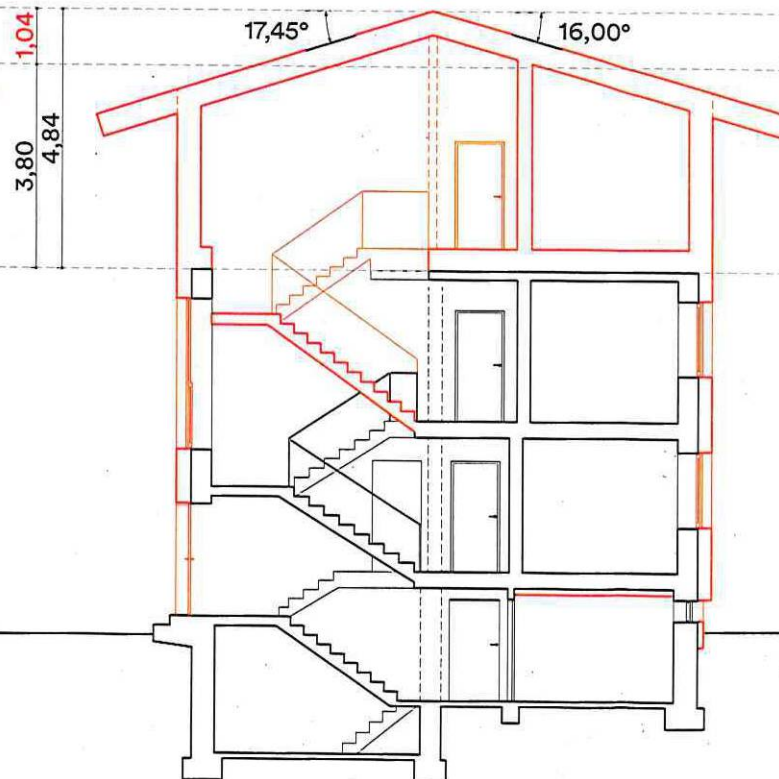


Firsthöhe gemäß Planung,
195,54 ü.NHN

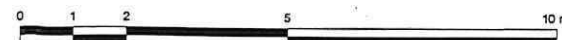
Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
194,50 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
190,70 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
183,60 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER - SCHALL - STR. 8



DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 08.09.2026

Tel.: 3157 Herr Blankenheim

Fax: 3150

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

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610309 / 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 BA3.2 " - Az. 2011-26
Grundstück	Koblenz, Pfaffendorfer Höhe, Ludwig-Beck-Straße , Geschwister-Scholl-Straße , Karl-Friedr.-Goerdeler-Str.
Gemarkung	Pfaffendorf (PLZ 56076)
Flur	5
Flurstück	95/35

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 02.09.2026 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 vergleichweisen 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: Aufstockung Bestandsgebäude (Gebäudehöhe)

Wohnungsbau

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

Die beantragte Abweichung betrifft die im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Festsetzung A. 2.1 „Höhe baulicher Anlagen“). Die geplante Aufstockung der bestehenden Gebäude dient 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 Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201 dienen dazu, die Höhenentwicklung und optische Wirkung der unterschiedlichen Bauformen auf ein an die Umgebungsbebauung angepasstes Maß zu begrenzen und zugleich eine energetisch optimierte, flexible und zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Für die Beurteilung der beantragten Befreiung ist daher maßgeblich, ob die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m zu einer städtebaulich oder gestalterisch nicht vertretbaren Höhenentwicklung führt.

Die geplante Aufstockung erfolgt auf dem vorhandenen Gebäudebestand und folgt einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Die bestehenden Dächer sollen bis zur Dachdeckenkonstruktion zurückgebaut und durch eine neue Dachkonstruktion ersetzt werden. Vorgesehen ist ein flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 16°. Hierdurch soll eine einheitliche Gestaltung der Aufstockungen und eine gestalterische Integration in den vorhandenen Gebäudebestand erreicht werden. Die gewählte Konstruktion ermöglicht dabei eine einheitliche Umsetzung der Aufstockungen im Sinne der vorgesehenen seriellen Sanierung und des einfachen Bauens.

Im Bauabschnitt BA 3.2 betrifft die beantragte Überschreitung zwei Bestandsgebäude. Beim Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 6 wird die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 193,50 m ü. NHN um 0,20 m auf 193,70 m ü. NHN überschritten. Beim

Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 8 beträgt die Überschreitung 1,04 m; die geplante Firsthöhe liegt dort bei 195,54 m ü. NHN gegenüber einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 194,50 m ü. NHN. Die beantragte Befreiung wird damit auf die konkrete Bestandssituation und die vorgesehene Aufstockung bezogen.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz hat das Gesamtkonzept der Nachverdichtung in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 positiv bewertet. Die einheitliche Gestaltung von Bestand und Aufstockungen sowie die mit der Nachverdichtung verbundenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten wurden dabei ausdrücklich begrüßt. Die für die Umsetzung des Gesamtkonzepts erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden grundsätzlich als vertretbar bewertet.

Die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstockung des vorhandenen Gebäudebestands und ist Bestandteil des einheitlichen Gestaltungskonzepts. Nach den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass die zusätzliche Höhenentwicklung zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Überformung des vorhandenen Siedlungsbildes führt.

Die Aufstockung erfolgt auf dem vorhandenen Gebäudebestand und erfordert keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Maßnahme entspricht damit zugleich dem im Bebauungsplan angelegten Ansatz, durch Aufstockungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen zu reduzieren.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Durch die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist eine zusätzliche vertikale Entwicklung der bestehenden Baukörper verbunden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine besonderen nachbarlichen Beeinträchtigungen erkennbar, die der Erteilung der Befreiung entgegenstehen.

Die zusätzliche Höhenentwicklung ist im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand und der einheitlichen Gestaltung der Aufstockungen zu betrachten. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist nicht ersichtlich.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung nachbarschützender Vorschriften der Landesbauordnung, bleibt hiervon unberührt.

Tenor

Es ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

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 um bis zu 1,35 m zu erteilen.

Frage 2: 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 Baufeldes 7. Die beantragte Abweichung ermöglicht die Errichtung der geplanten Neubauten und dient damit unmittelbar 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 insbesondere der städtebaulichen Ordnung der Neubebauung. Vorliegend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder mehrere großkronige und als erhaltenswert eingestufte Bäume befinden. Diese wurden durch den Vermesser im Jahr 2023 aufgenommen und sind teilweise bereits im Bebauungsplan dargestellt, entsprechen dort jedoch hinsichtlich ihrer tatsächlichen Größe nicht vollständig dem vorhandenen Bestand.

Die geplante Anordnung der Neubauten berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand, indem die vorgesehenen Baukörper mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m unter Berücksichtigung des bestehenden Kronenradius zuzüglich einer Abstandsfläche von 1,50 m von den vorhandenen Bäumen abgerückt werden. Hierdurch wird eine Verlagerung der Baukörper außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

Im Bauabschnitt BA 3.2 betrifft die beantragte Überschreitung die nördliche Baugrenze des geplanten Neubaus. Auf der Westseite wird die Baugrenze auf einer Länge von 15 m um bis zu 5,25 m, auf der Ostseite auf einer Länge von 15 m um bis zu 7,67 m überschritten. Hierdurch liegt eine Grundfläche von insgesamt 96,7 m² außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Die Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht eine an den vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen orientierte Anordnung des Neubaus und trägt damit zum Erhalt des ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Baumbestands bei. Gleichzeitig wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ermöglicht. Die mit der Befreiung verbundene Abweichung von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist daher im konkreten Fall geeignet, städtebauliche und ökologische Qualitäten des bestehenden Wohnumfeldes zu sichern.

Wie bereits zu Fragestellung 1 dargestellt, wurde das zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Hervorgehoben wurden insbesondere die Vorteile der flexibleren Anordnung der Neubauten hinsichtlich des Erhalts wertvoller Bäume, der Begrünung, der Belichtung und Belüftung sowie der bestehenden Sicht- und Freiraumbeziehungen. Die für die Umsetzung des Konzepts erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden dabei im Zusammenhang mit den hierdurch erreichten städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten als vertretbar bewertet.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenzen führt nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen über die für die geplante Neubebauung erforderliche Grundfläche hinaus. Vielmehr ermöglicht die abweichende Anordnung eine stärkere Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und dient dem Erhalt des vorhandenen Baumbestands.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Vielmehr trägt die beantragte Befreiung durch die Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands zu dessen Erhalt bei.

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. Die beantragte Befreiung dient jedoch zugleich dazu, den Neubau unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands anzuordnen und die bestehenden Freiraumqualitäten zu erhalten.

Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist durch die beantragte Überschreitung der Baugrenzen nicht ersichtlich. Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Es 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 zudem 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 3: 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 das im Bauabschnitt BA 3.2 geplante Punkthaus wird eine Erhöhung auf fünf Vollgeschosse vorgesehen. Die Erhöhung der Geschossigkeit dient unmittelbar 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:

Im Bebauungsplan Nr. 201 wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Nach der Begründung des Bebauungsplans wurde die Geschossigkeit gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Entwicklung mit maximal zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss auf drei Vollgeschosse angehoben. Maßgeblich war dabei unter anderem die Untersuchung von Dachaufstockungen und die Erkenntnis, dass eine Aufstockung als Staffelgeschoss aufgrund der schmalen Baukörper zu ungünstigen Grundrissen und damit zu einer eingeschränkten Umsetzbarkeit führen würde. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen sollte zugleich eine flächensparende Schaffung zusätzlichen Wohnraums ermöglichen, Grünflächen erhalten und die Auswirkungen auf das Wohnumfeld sowie die Freiraumplanung berücksichtigen.

Diese Zielsetzungen werden durch die beantragte Planung grundsätzlich aufgegriffen und weiterentwickelt. Anstelle großflächiger Zeilenbauten wird ein kompaktes Punkthaus mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m vorgesehen. Hierdurch wird die überbaute Grundfläche des Neubaus reduziert und eine stärkere Durchlässigkeit der Bebauung zugunsten der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen erreicht. Die Erhöhung auf fünf Vollgeschosse ermöglicht es, trotz der geringeren Gebäudegrundfläche eine ausreichende Geschossfläche für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums bereitzustellen.

Die höhere Geschossigkeit führt dabei zu einer stärkeren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Nach den vorliegenden Schnitten und Ansichten fügt sich das geplante fünfgeschossige Punkthaus jedoch als städtebaulicher Akzent in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Die Anordnung berücksichtigt die vorhandenen Bestandsgebäude und den wertvollen Baumbestand. Durch die Ausbildung eines einzelnen Hochpunkts wird zugleich eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers geschaffen.

Wie bereits zu Fragestellung 1 dargestellt, wurde dieses städtebauliche Konzept vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Insbesondere wurde die Anordnung der Punkthäuser gegenüber einer stärker an den bisherigen Baukörperstrukturen orientierten Zeilenbebauung als qualitativ höherwertig beurteilt. Hervorgehoben wurden unter anderem die Vorteile hinsichtlich Wohnqualität, Belichtung, Begrünung, Erhalt wertvoller Bäume, Belüftung sowie bestehender Sicht- und Freiraumbeziehungen. Die Ausbildung von Hochpunkten und die damit verbundene differenzierte Höhenentwicklung wurden im Rahmen des Gesamtkonzepts ebenfalls positiv bewertet.

Die beantragte Erhöhung auf fünf Vollgeschosse ist daher im Zusammenhang mit der gewählten kompakten Bauweise und der damit verbundenen Reduzierung der baulichen Grundfläche zu betrachten. Die zusätzliche Geschossigkeit ermöglicht eine flächensparende Schaffung von Wohnraum und unterstützt zugleich den Erhalt der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen. Die städtebauliche Wirkung des höheren Baukörpers wird durch dessen punktuelle Anordnung und die Einfügung zwischen den bestehenden Gebäuden und dem vorhandenen Baumbestand begrenzt.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl an 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 im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit zu einer stärkeren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Die geplante Anordnung des Punkthauses sowie die zwischen dem Neubau und den Bestandsgebäuden vorgesehenen Abstände sind bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Nach den vorliegenden Unterlagen fügt sich das Punkthaus unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands und der bestehenden Bebauungsstruktur in das Umfeld ein. Die konkreten Auswirkungen der höheren 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

Es 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 Punkthauses im Bauabschnitt BA 3.2 dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind zudem 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 von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl von drei Vollgeschossen zur Errichtung des geplanten fünfgeschossigen Punkthauses im Bauabschnitt BA 3.2 zu erteilen.

Frage 4: 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 Bauabschnitt BA 3.2. Für den Neubau wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 196,00 m ü. NHN um 4,23 m auf 200,23 m ü. NHN beantragt.

Die beantragte Überschreitung steht unmittelbar im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des fünfgeschossigen Punkthauses (siehe auch Frage 3) 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 über NHN wurde im Bebauungsplan Nr. 201 unter Berücksichtigung der Topografie festgesetzt. Nach der Begründung des Bebauungsplans soll die Höhenbegrenzung eine energetisch optimierte, flexible und zeitgemäße Bebauung mit moderner Formsprache ermöglichen und zugleich die Höhenentwicklung sowie die optische Wirkung der unterschiedlichen Bauformen auf ein an die Umgebungsbebauung angepasstes Maß begrenzen. Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen hierdurch auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Die beantragte Befreiung ist vor diesem Hintergrund anhand der konkreten städtebaulichen Situation des geplanten Punkthauses zu beurteilen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 196,00 m ü. NHN wird um bis zu 4,23 m überschritten; vorgesehen ist eine Gebäudehöhe von 200,23 m ü. NHN. Die zusätzliche Höhe ist jedoch nicht losgelöst von der bereits bei den Fragestellungen 2 und 3 dargestellten städtebaulichen Konzeption zu betrachten.

Der Neubau wird als kompakter Baukörper mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m ausgebildet und nicht als durchgehender oder großflächiger Baukörper. Die höhere Gebäudeentwicklung wird damit auf einen einzelnen städtebaulichen Hochpunkt konzentriert. Unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie, der vorhandenen Bestandsgebäude und des wertvollen Baumbestands entsteht eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers. Die vertikale Akzentuierung dient dabei dazu, den zusätzlichen Wohnraum in kompakter Bauweise unterzubringen und gleichzeitig die bauliche Inanspruchnahme der Freiräume zu begrenzen.

Wie bereits zu Fragestellung 1 dargestellt, wurde das städtebauliche Konzept vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Die geplanten Punkthäuser wurden insbesondere hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung, ihrer Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur sowie der damit verbundenen Qualitäten für Belichtung, Belüftung, Freiraum und den Erhalt wertvoller Bäume positiv beurteilt. Die Ausbildung von Hochpunkten wurde dabei als Bestandteil des Gesamtkonzepts und als städtebaulich qualitätsvolle Weiterentwicklung der ursprünglichen Planung bewertet.

Die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist daher im Zusammenhang mit der punktuellen Anordnung des Neubaus und dessen städtebaulicher Funktion zu betrachten. Die höhere Gebäudeentwicklung ermöglicht eine kompakte Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei gleichzeitiger Reduzierung der erforderlichen baulichen Grundfläche. Zugleich wird durch die punktuelle Anordnung des Baukörpers eine flächige oder gleichmäßige Anhebung der Gebäudehöhen im Quartier vermieden.

Unter Berücksichtigung der konkreten Lage, der Topografie und der Gestaltung des Punkthauses ist die beantragte Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind zudem 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 beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe führt zu einer gegenüber dem Bebauungsplan höheren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen ist daher insbesondere die Wirkung des Baukörpers auf das unmittelbare Wohnumfeld zu berücksichtigen.

Der höhere Baukörper wird als einzelnes Punkthaus ausgebildet und entsprechend der örtlichen Situation im Quartier angeordnet. Die Auswirkungen der höheren Gebäudeentwicklung werden dadurch auf den konkreten Standort begrenzt. Die geplante Bebauung berücksichtigt zudem die bestehenden Gebäude und den vorhandenen wertvollen Baumbestand. Nach den vorliegenden Unterlagen werden die erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten.

Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist aufgrund der konkreten Anordnung und Gestaltung des Neubaus nicht ersichtlich.

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

Tenor

Es 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 im Bauabschnitt BA 3.2 dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind zudem 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 für den Neubau im Bauabschnitt BA 3.2 um bis zu 4,23 m, von 196,00 m ü. NHN auf 200,23 m ü. NHN, zu erteilen.

Frage 5: 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.

Zusammenfassung:

Die Bauvoranfrage 4 umfasst insgesamt fünf Fragestellungen. Die Fragen 1 bis 4 betreffen jeweils 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 der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zur Aufstockung der Bestandsgebäude.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 2:** 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 3:** 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 4:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für die geplanten Punkthäuser.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 5:** 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.

Wie eingangs dargestellt, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich, da die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Fragen 1-4 jeweils erfüllt sind.

Im Auftrag



Dustin Blankenheim