

Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,618 °
Geographische Breite: 50,338 °
Ost/Rechtswert: 401649,53
Nord/Hochwert: 5577095,12



Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,616 °
Geographische Breite: 50,338 °
Ost/Rechtswert: 401539,27
Nord/Hochwert: 5577102,08

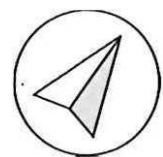
**3x AUFSTOCKUNG
BESTAND**



Schrägluftbilder



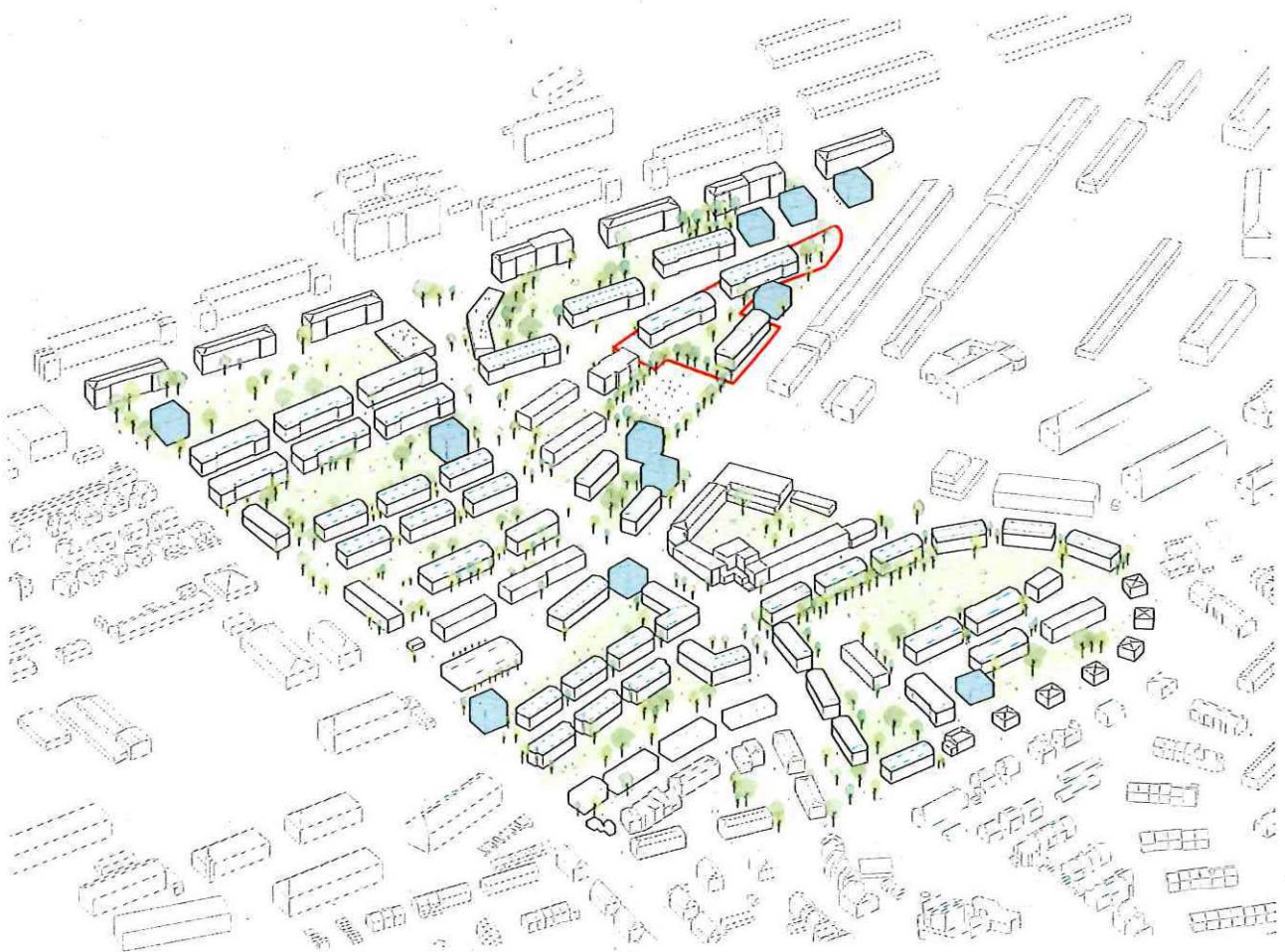
Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,337 °
Ost/Rechtswert: 401555,37
Nord/Hochwert: 5577069,65



17.07.2026

BAUVORANFRAGE 2

Pfaffendorfer Höhe – Koblenz



Bauvoranfrage 2 – Bauabschnitt BA2.2 auf Flurstück Nr. 95/98

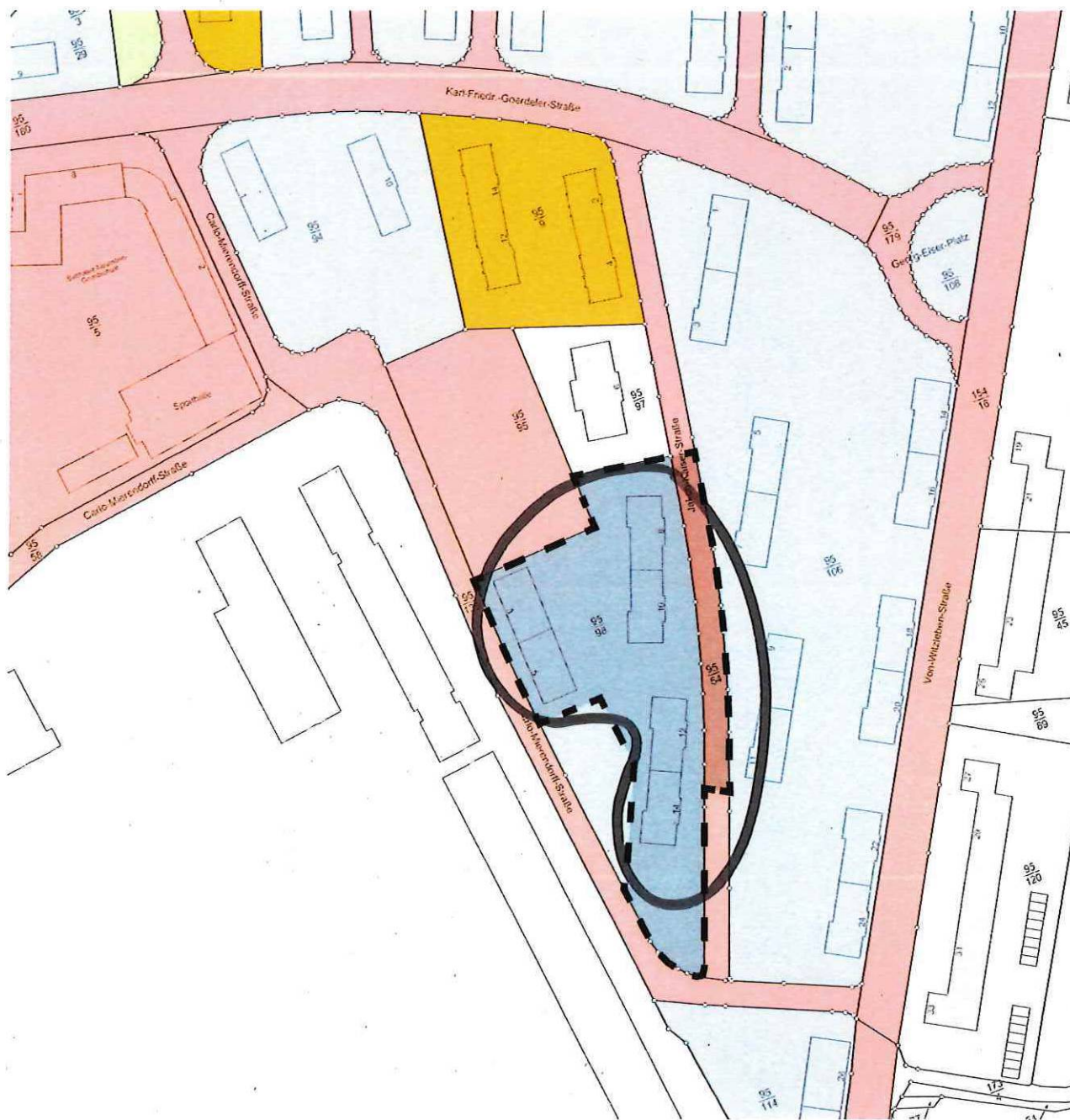


Abbildung 1: Ausschnitt Bauabschnitt BA2.2 auf Grundstück 95/98 im aktuellen Liegenschaftskataster o.M.

01.2 Lage des Bauabschnitts BA 2.2 im Bebauungsplan Nr. 201 vom November 2021



Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA2.2 auf Grundstück 95/98 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.

01.3 Baubeschreibung

Diese Bauvoranfrage 2 (Flurstück Nr.: 95/98) beinhaltet die Sanierung und Aufstockung von 2 Bestandsgebäuden in der Jakob-Kaiser-Straße und 1 Bestandsgebäude in der Carlo-Mierendorff-Straße.

Sanierung und Aufstockung

Die 3 Bestandsgebäude in Bauabschnitt BA2.2 weisen aktuell jeweils 4 Wohnungen pro Etage und somit 8 Wohnungen pro Gebäude auf.

Jedes Bestandsgebäude wird um ein Vollgeschoss mit je 4 Wohneinheiten aufgestockt, wodurch sich eine Gesamtwohnungsanzahl von 12 Wohneinheiten pro Gebäude ergibt.

Insgesamt entstehen durch die Aufstockung in Bauabschnitt 2.2 12 neu geschaffene Wohneinheiten in den Aufstockungen im 2. OG mit einer Wohnfläche von jeweils 91 m² bis zu 101 m².

In der Aufstockung entsteht eine neue Wohnfläche von ca. 1.145 m². In den 3 Gebäuden entsteht durch die Aufstockung eine Erhöhung der BGF von ca. 4.360 m² um ca. 1.460 m² auf insgesamt ca. 5.820 m².

Die Aufstockungen erhalten quartiersübergreifend ein baugleiches Satteldach mit ca. 16° Dachneigung und PV-Anlagen.

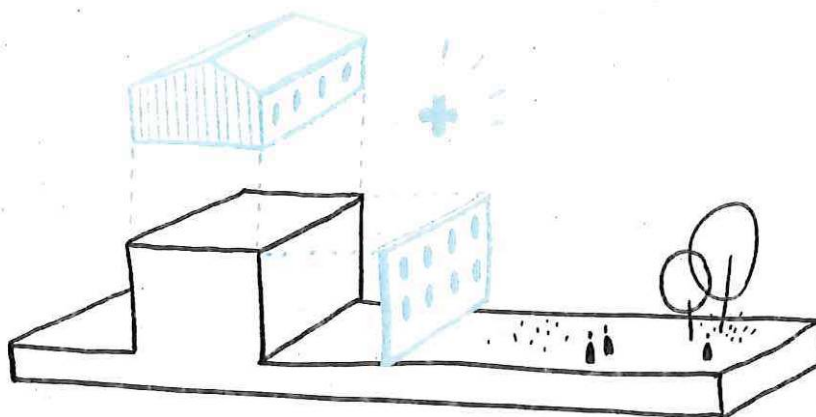


Abbildung 3: Piktogramm Sanierung und Aufstockung o.M.

Zeichenerklärung

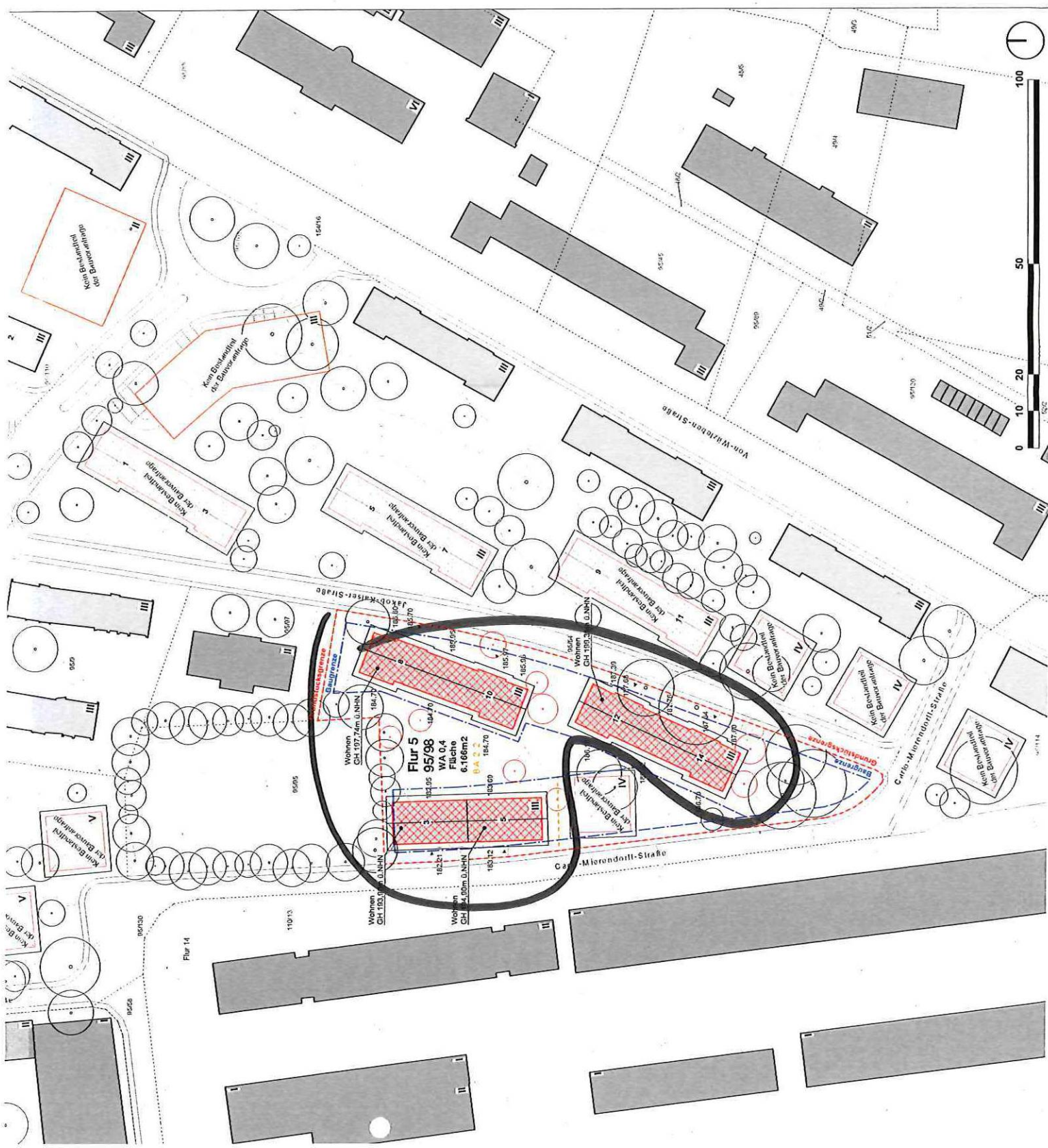
	Grundstücksgrenze		Übersichtung Baugrenze
	Baugrenze		Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand
	Flächen für Gärten gem. Bebauungsplan		Geplante Gebäude - Neubau
	Flurstücksgrenze		Baumbestand gem. Freizeitanlagenplanung
	Baubeschnitt		Füllungen gem. Freizeitanlagenplanung
	Baubeschnittsgrenze		Neupflanzungen gem. Freizeitanlagenplanung
	Abstandslinien		95139 Flurstücknummer
	Vorhandene Wohngebäude		IV Geschossigkeit
	Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		1 Hausnummer
	Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke		100.40 Mittlere Geländehöhe ü.NHN
	Abbruch		Höhenlinien ü.NHN gem. Vermessungsplan

Projekt



Pfaffendorfer Höhe

Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers



Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Dervorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind mit einzubeziehen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

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

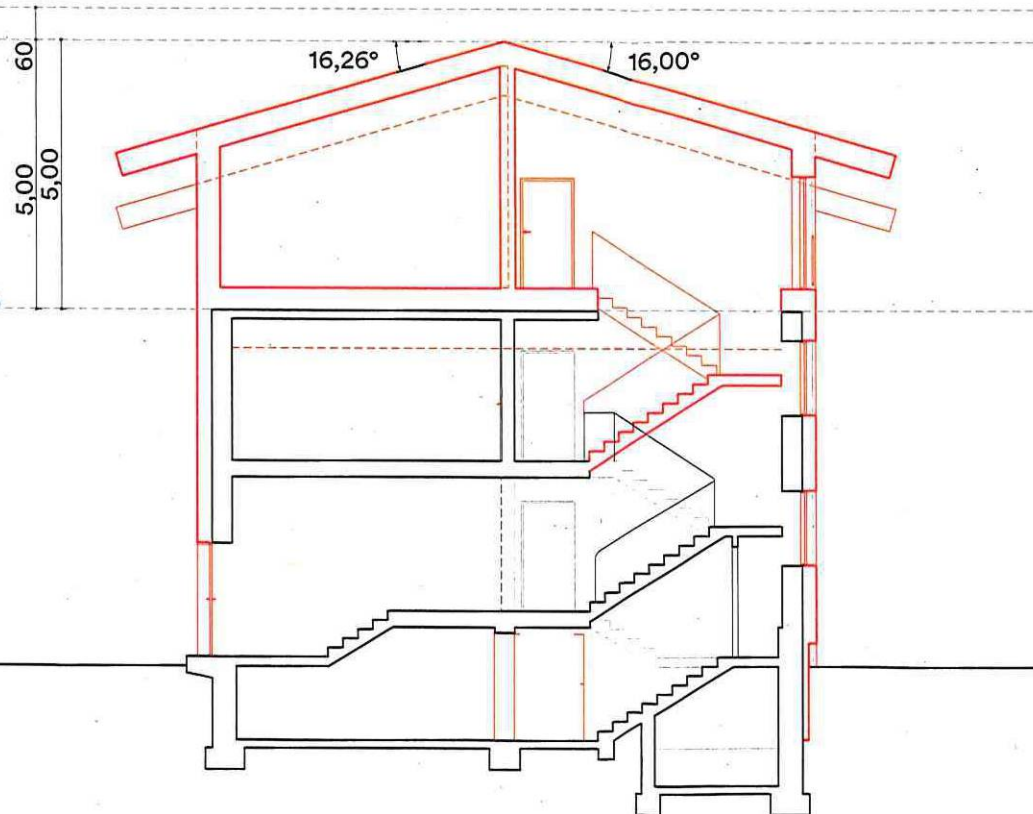
ZEICHENERKLÄRUNG

- | | | | | | |
|--|------------------|--|------------------|--|---------------------|
|  = OKFF | Ausbau-Kote OKFF |  = OKRF | Rohbau-Kote OKRF |  = OKTF | Höhenskizze Terrain |
|  = OKFF | Ausbau-Kote OKFF |  = OKRF | Rohbau-Kote OKRF |  = OKTF | Höhenskizze Terrain |
|  = OKFF | Ausbau-Kote OKFF |  = OKRF | Rohbau-Kote OKRF |  = OKTF | Höhenskizze Terrain |

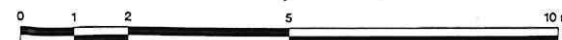
LEGENDE

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

Gelände gemäß Vermesser.
182,15 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
CARLO-MIERENDORFF STR.3

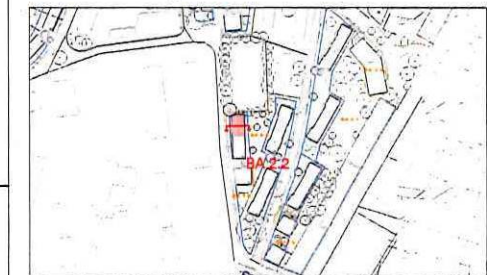


1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart	Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe
------------	---



Architekt:in

	1
	1
	1
	C
	B
	E
	F
	V
	M
	T
	C

Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 11. 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 miteinbeziehen. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich.

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

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKKF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		mit schraffierter Fläche		mit gekennzeichneter Verankerung im Plan (bitte Abstimmung mit der weiteren Planung ab).
	Rohbau-Kote OKKF		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		mit schraffierter Fläche		Revisionskommentar zur vorliegenden Version
	Höhepunkte Terrain						

LEGENDE

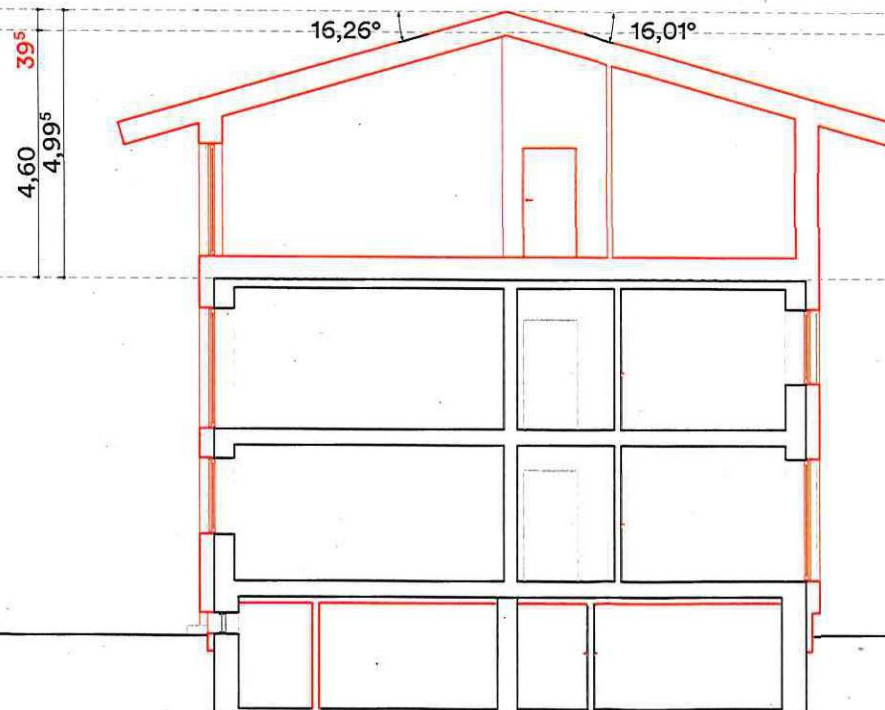
	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (Weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

Firsthöhe gemäß Planung,
194,90 ü.NHN

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

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
189,90 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
183,14 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
CARLO-NIERENDORF-STR.5



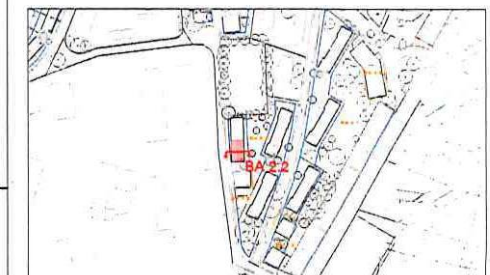
Index	Datum	LK gez.	Anpassung Beschriftung Änderungen	Verteiler
-------	-------	------------	--------------------------------------	-----------

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



Architekt-in

Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

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 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 ••••• Rohbau-Kote OKFF ••••• Höhenkote Terrain	▽ Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen) ▽ Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	mit gekennzeichneter Verankerung im Plan bilden Abstimmungsbefehl der weiteren Planung ab	Revisionsnummer zur vorherigen Version
---	--	---	--

LEGENDE

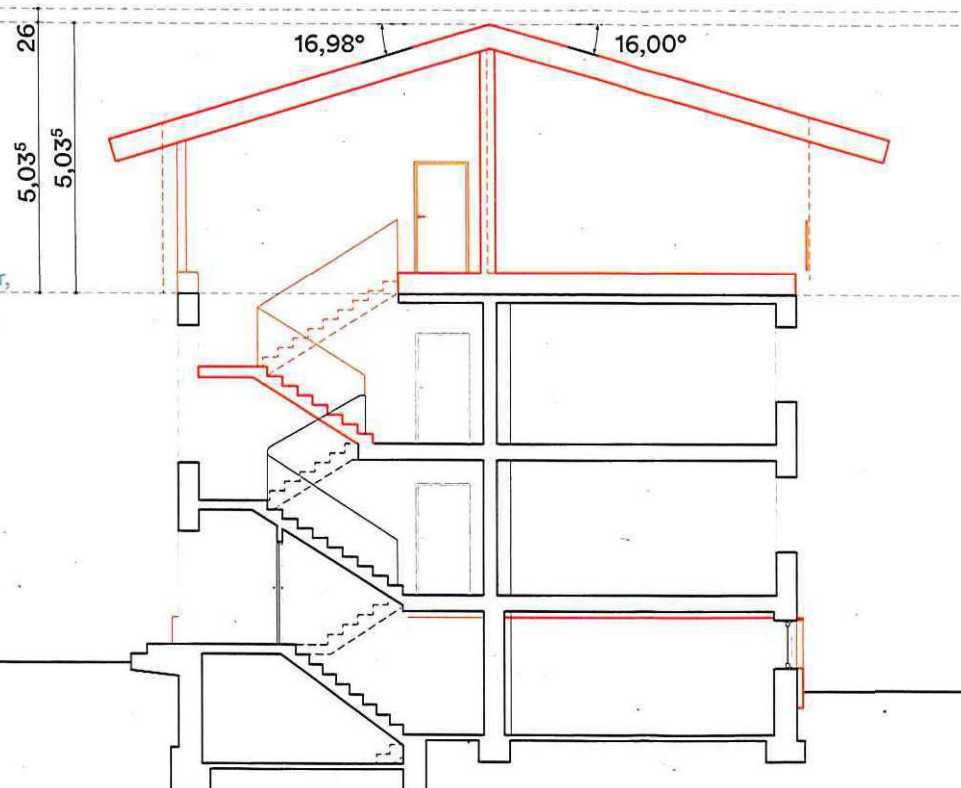
--- Parzellengrenze	Fertigbeton
--- Abbruch existierende Konstruktion	Isolation (fest)
--- Neubau	Isolation (weich)
--- Existierende Konstruktion	Stahl
--- Mauerwerk	Holz
--- Stahlbeton	Beton unbewehrt

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
198,00 ü.NHN

Firsthöhe gemäß Planung,
197,74 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
192,70 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
185,93 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
JAKOB-KAISER-STR. 8/10



Index	Datum	LK gez.	Anpassung Beschriftung Änderungen	Verteiler
-------	-------	------------	--------------------------------------	-----------

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

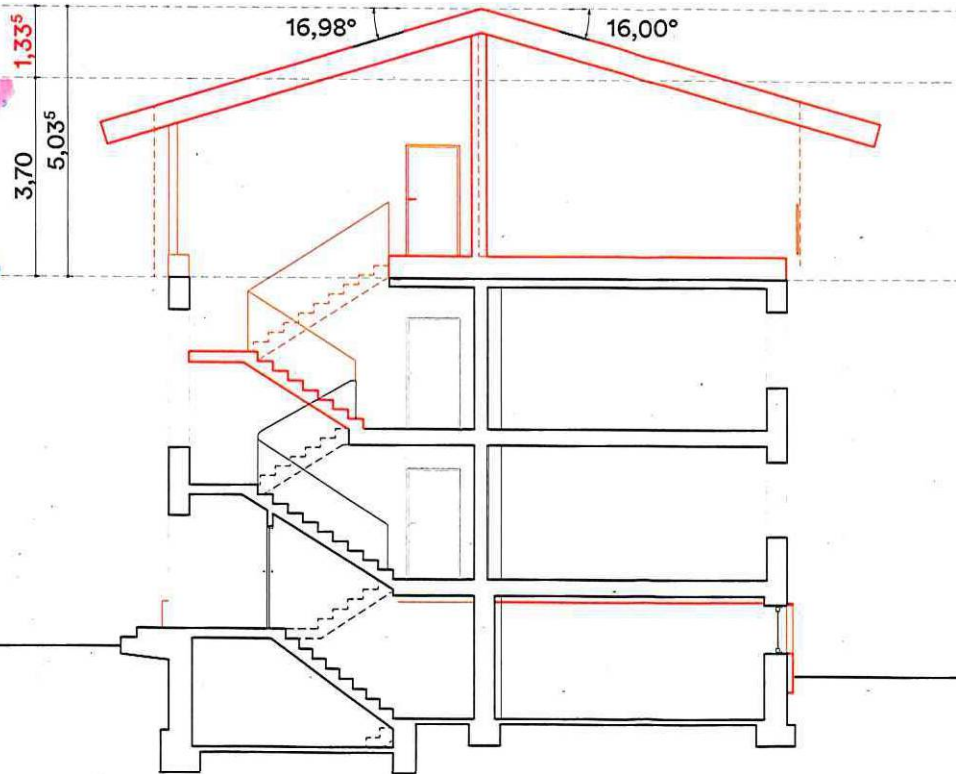
Projektart
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

Firsthöhe gemäß Planung,
199,34 ü.NHN

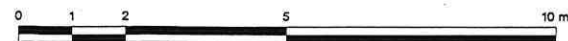
Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
198,00 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
194,30 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
187,57 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
JAKOB-KAISER-STR. 12/14



Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht 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 miteinbeziehen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich.

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

ZEICHENERKLÄRUNG

✚ +0,00	Ausbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)	☁	Neubau-Kote	☁	Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abstimmungsbefehl der weiteren Planung ab.
✚ +0,00	Rohbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	☁	Bestands-Kote	☁	Revisionskommentar zur vorherigen Version
✚ +0,00	Höhenkote Terrain						

LEGENDE

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

Index	Datum	LK gez.	Anpassung Beschriftung Änderungen	Verteiler
-------	-------	------------	--------------------------------------	-----------

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

DOB 61.2Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610307 / 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 BA2.2 " - Az. 2008-26
Grundstück	Koblenz, Pfaffendorfer Höhe, Jakob-Kaiser-Straße , Carlo-Mierendorff-Straße
Gemarkung	Pfaffendorf (PLZ 56076)
Flur	5
Flurstück	95/98

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.“*

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB sind daher im Folgenden 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. Die beantragte Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist Bestandteil des Aufstockungskonzepts und dient damit unmittelbar dem Wohnungsbau im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB.

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 2.2 betrifft die beantragte Überschreitung zwei Bestandsgebäude. Bei den Gebäuden Jakob-Kaiser-Straße 12 und 14 wird die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 198,00 m ü. NHN um 1,34 m auf 199,34 m ü. NHN überschritten. Beim Gebäude Carlo-Mierendorff-Straße 5 beträgt die Überschreitung 0,40 m; die geplante Firsthöhe liegt dort bei 194,90 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.

Im Auftrag



Dustin Blankenheim