

DOB 61.2

Koblenz, 17.09.2026

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Tel.: 31 65 Herr Kuntze
Fax: 33 00
E Mail: Gregor.Kuntze@stadt.koblenz.de

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610320 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	[REDACTED]
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Nutzungsänderung des Bunkers in Wohnnutzung sowie Aufstockung des Bunkers mit 8 Reihenhäusern" - Az. 1932-26
Grundstück	Koblenz, Lützel, Feste Franz
Gemarkung	Neuendorf
Flur	8
Flurstück	1/107

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)

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

Auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 10.09.2026 wird verwiesen.

Die gegenständliche Stellungnahme baut auf dieser auf und berücksichtigt ergänzend die zwischenzeitlich neu eingetretene Gesetzesgrundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben. Vom bauplanungsrechtlich festgestellten Entgegenstehen des Vorhabens auf Grundlage der Beurteilung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann demnach neuerlich abgewichen werden soweit die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden.

Als Beurteilungsgrundlage für die hier gegenständliche Abweichung von den Grundzügen der Planung (geplante Wohnnutzung widerspricht der Festsetzung „Parkanlage“), ist § 31 Abs. 3 BauGB heranzuziehen. Hiernach kann „Mit Zustimmung der Gemeinde kann 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.“

Das Vorhaben dient dem Wohnungsbau durch Umnutzung eines bestehenden (im Privateigentum befindlichen) Schutzgebäudes (Bunker). Dieser soll zu Garagen- bzw. Kellerraumzwecken für die darüber neu geplanten 8 Wohneinheiten in Reihenhausbauweise umgenutzt werden.

Zu den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, werden Widersprüche erkannt.

Aus den Gründen:

Eine Betroffenheit gegenüber den Belangen insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belangen der Erhaltung, Anpassung, Entwicklung im Zusammenhang mit den bereits nachbarlich vorhandenen Nutzungen zugunsten der Allgemeinheit sowie Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege geht mit der bislang planerisch vorgesehen wohnbaulichen Entwicklungsabsicht des Vorhabens einher. Dies maßgeblich aus der Lage des Vorhabens unmittelbar angrenzend zur Feste Kaiser Franz (Denkmalschutz der Baulichen Gesamtanlage), der im BPlan Nr. 88 festgesetzten Parkanlage der Feste, der bestehenden Sportplatzanlage sowie vorhandenen Erschließungsanlagen.

Mit der wohnbaulichen Nutzungsabsicht sind auch Schutzansprüche einhergehend, welche eine Erhaltung, Anpassung, Entwicklung im Zusammenhang mit diesen bereits nachbarlich vorhandenen Nutzungen zugunsten der Allgemeinheit im Quartier sowie der Gesamtstadt (insbes. Kultur, Denkmalschutz, Sport-/ Freizeitnutzung) potenziell hemmend entgegenstehen.

Auch stellt der wirksame Flächennutzungsplan den Vorhabensbereich als "Grünfläche + Schutzbauwerk" dar.

Zu den zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die zu erwarten sind, werden die Belange für relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme erkannt. Die vorhabenbedingt, nicht durch den BPlan abgedeckte, wohnbauliche Entwicklungsabsicht, löst die Betrachtung der Belange insbesondere zum Denkmalschutz/Freizeit/Kultur/Veranstaltung, zur Sportplatznutzung, zu vorhandenen Erschließungssystemen und deren (pot. Stör-)Wirkung auf das Wohnbauvorhaben aus sowie pot. Einschränkungen für diese bestehenden Nutzungen/Funktionen im vorhandenen städtischen Gefüge, welche durch das Vorhaben dauerhaft und unumkehrbar beeinflusst werden können.

Zu den zu berücksichtigenden privaten Belangen, werden Widersprüche erkannt.

Aus den Gründen:

Nachbarliche Belange sind augenscheinlich, entsprechend der Vorhabensbeschreibung, zu landesbauordnungsrechtlichen Belangen betroffen (Abstandsflächen zu Bodelschwinghstraße 2); die Vorhabensbeschreibung hat zudem die Frage, ob das an eine bestehende Sportanlage unmittelbar heranrückende Wohnbauvorhaben, unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt sein würde und deshalb (bauplanungsrechtlich) unzulässig ist, bislang ebenfalls nicht behandelt.

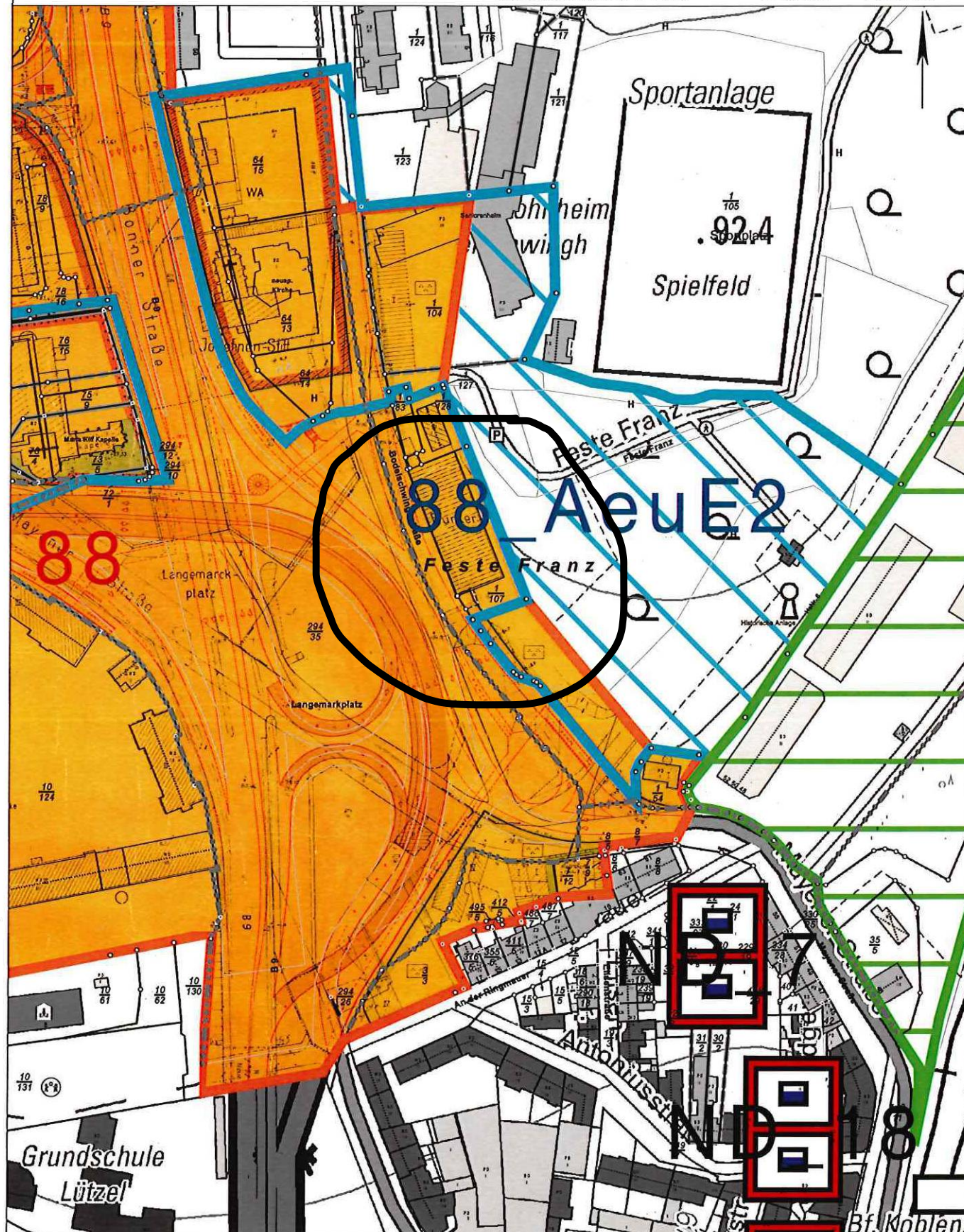
Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eine Betroffenheit erkennen, welche der gegenständlichen Vorhabenrealisierung entgegenstehen und städtebaulich nicht vertretbar sind. Eine potenzielle Befreiung von der Gebietsausweisung (hier: Grünfläche/ Parkanlage) zugunsten der Wohnraumschaffung lässt, insbesondere mit Blick auf die umgebenden Festsetzungen, Schutzgebiete (Feste Kaiser Franz mit Denkmalschutz der Baulichen Gesamtanlage) und tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten sowie den schutzwürdigen Ansprüchen des Vorhabens selbst, eine städtebauliche Unverträglichkeit erwarten, welche eine größere Störungseignung/ Beeinträchtigung mit sich bringt.

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

Im Auftrag

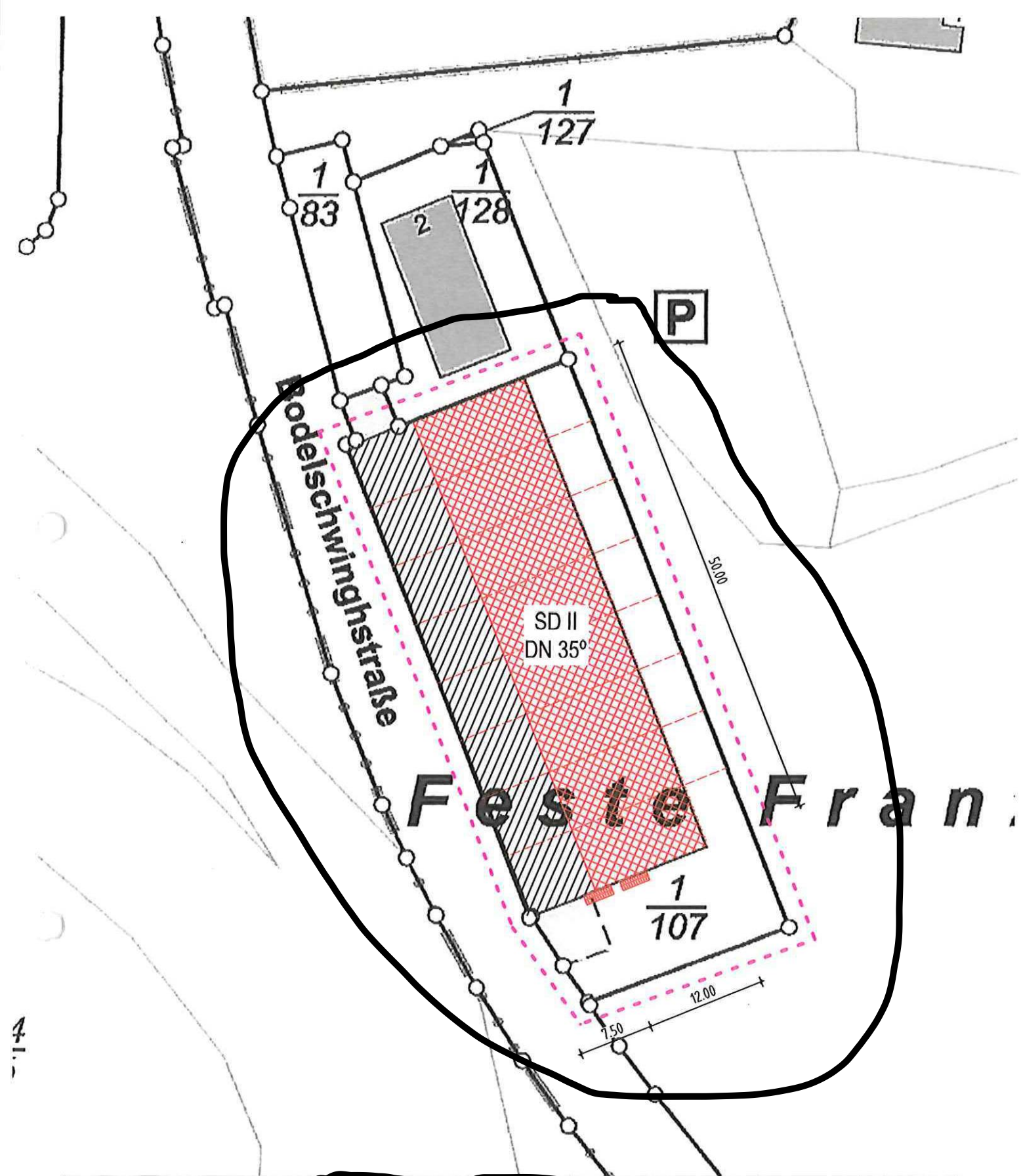

Gregor Kuntze





0 20 40 60
Meter

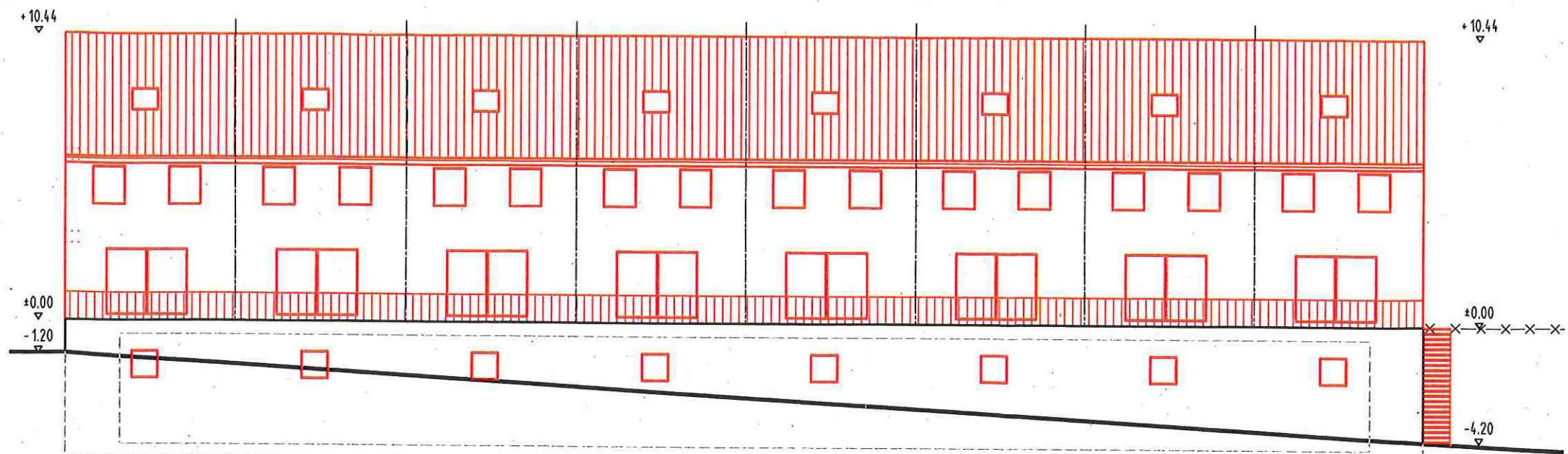
Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.



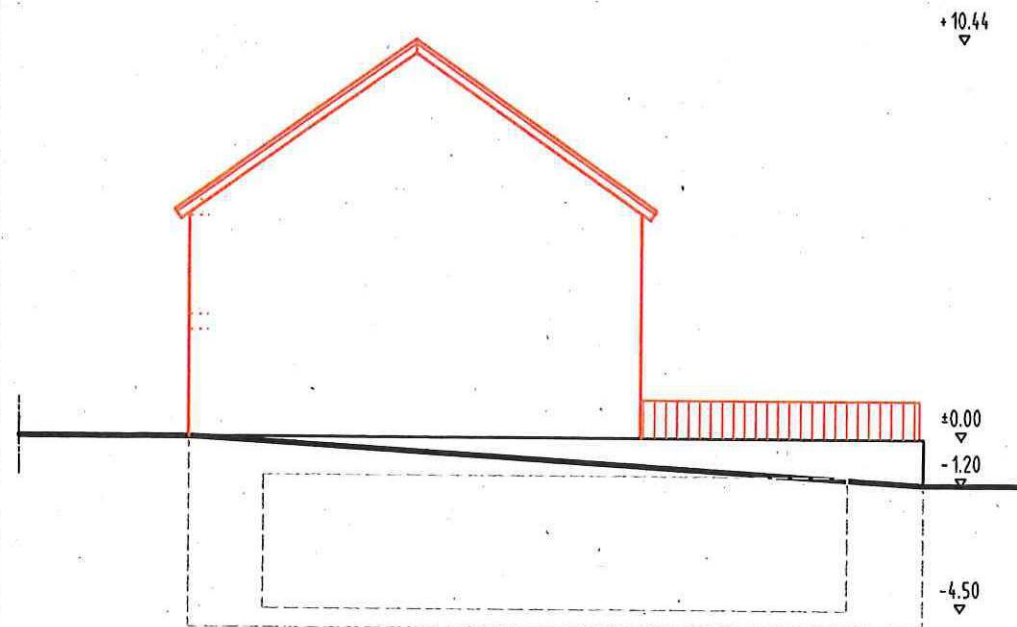
PROJEKT:

NUTZUNGSÄNDERUNG DES BUNKERS IN
WOHNNUTZUNG SOWIE AUFSTOCKUNG
DES BUNKERS MIT 8 REIHENHÄUSERN
FESTE FRANZ 2
56070 KOBLENZ

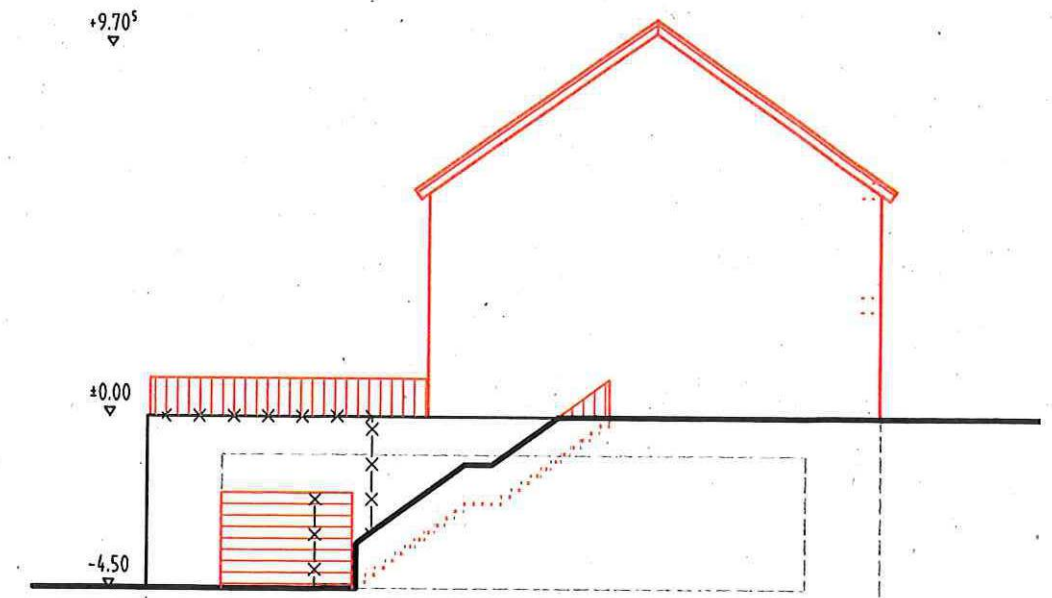
M: 1/500



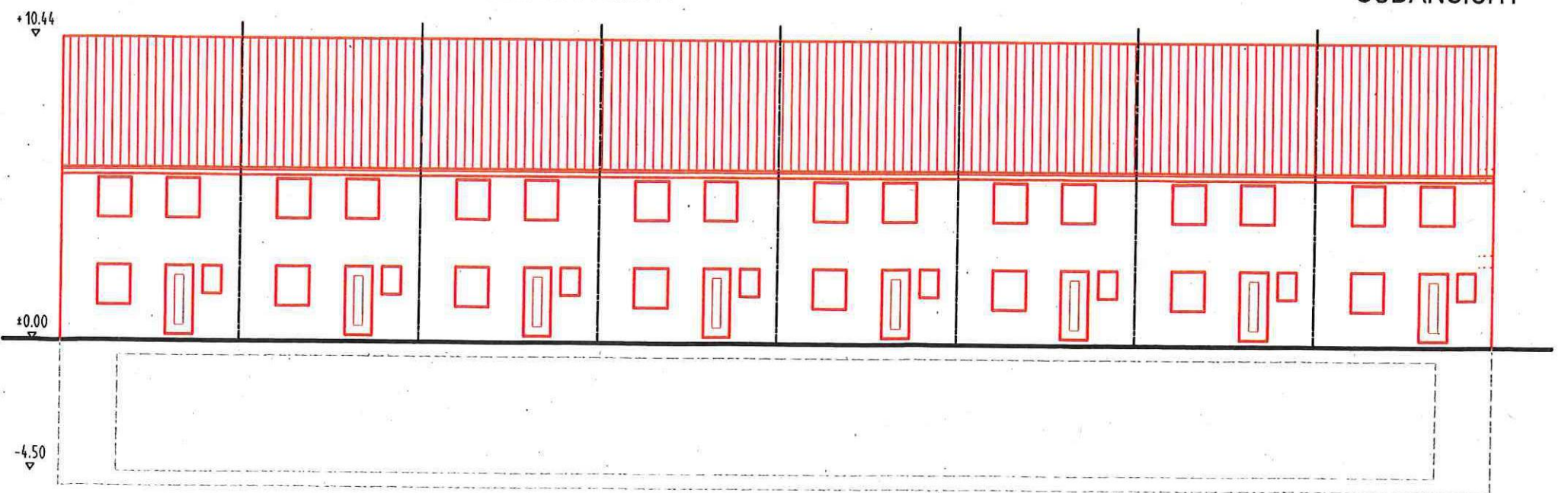
WESTANSICHT (STRASSENANSICHT)



NORDANSICHT

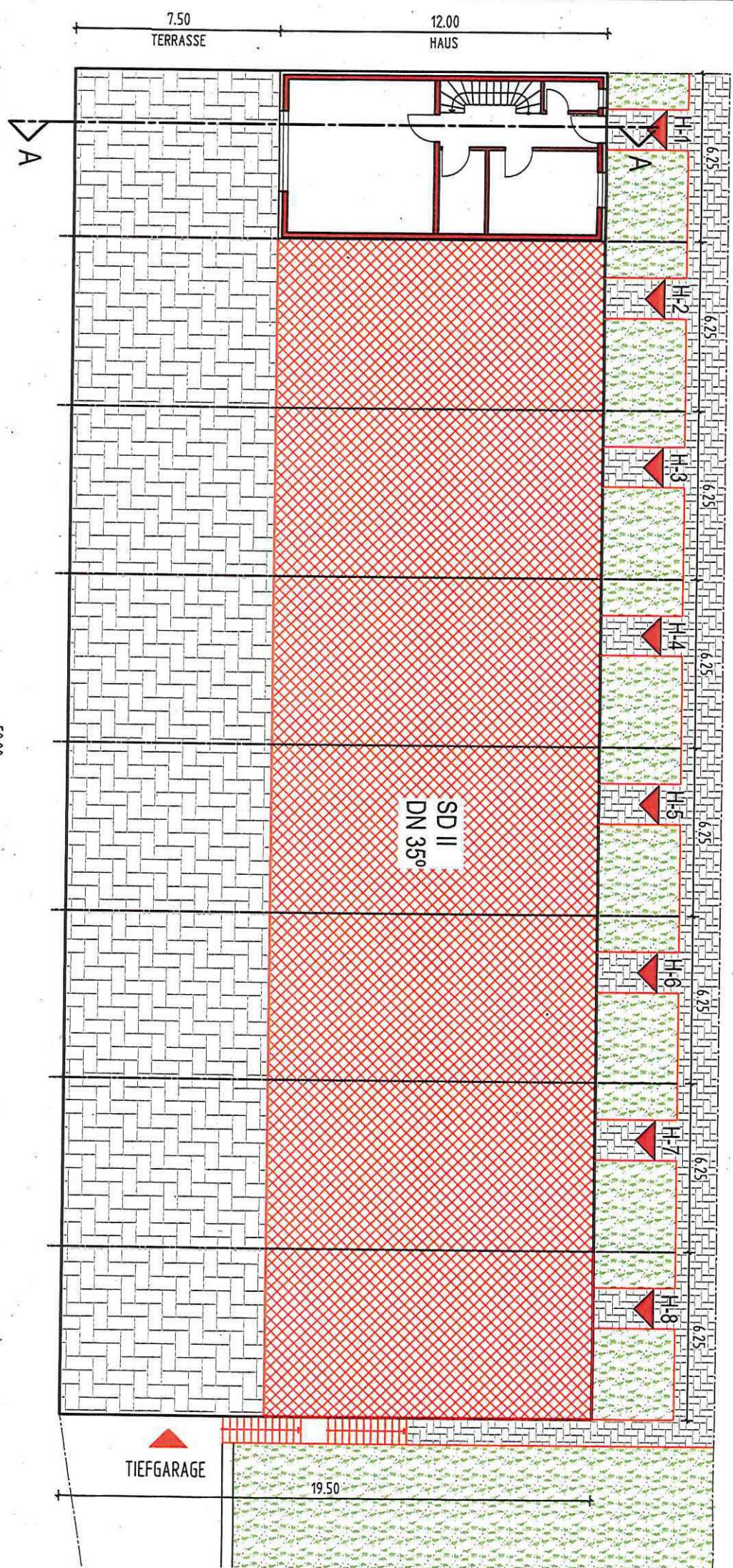


SÜDANSICHT

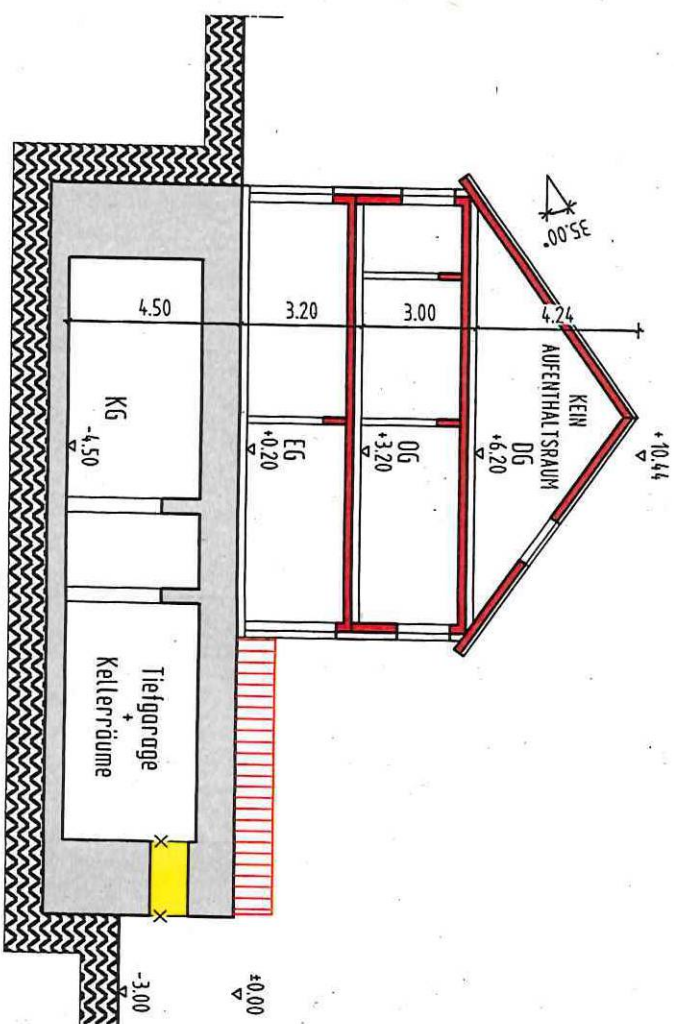


OSTANSICHT

GRUNDSTÜCKSGRENZE



BAUKÖRPER



SCHNITT A-A