

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 15.09.2026

Tel.: 3179 Frau Weyel
Fax: 3150
E Mail: [REDACTED]

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610231 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Hörn Ihsan Simsek, Marienstadter Straße 42, 56073 Koblenz
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme Bauturbo (§§ 31, 34 und 246e) zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Neubebauung von Wohngebäuden" - Az. 1725-26
Grundstück	Koblenz, Güls, Karl-Mannheim-Straße
Gemarkung	Güls
Flur	5
Flurstück	2200 2068

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)

Mit Antrag vom 24.06.2026 (eingegangen am 24.06.2026) sowie dem Nachtrag vom 03.09.2026 (Eintragung weiterer Baugrenzen, zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzte Bäume, Umgrenzung Stellplätze) wurde eine Voranfrage bezüglich eines Wohnhauses über zwei Grundstücke mit insgesamt 6 Wohneinheiten gestellt. Dabei soll der Baukörper als Doppelhausbebauung wahrnehmbar sein. Zudem wurde mit der Voranfrage eine Befreiung von den Baugrenzen als auch von dem zum Erhalt festgesetzten Baum beantragt. Darüber hinaus wird durch die Dachgestaltung die maximale Traufhöhe (bei einer fiktiven Verlängerung) überschritten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 „Baugebiet Südliches Güls“ – Änderung Nr. 1 (Rechtskraft zum 19.11.2012). Es gilt die BauNVO 1990.

Der Bebauungsplan Nr. 260 „Baugebiet Südliches Güls“ – Änderung Nr. 1 trifft u.a. Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Da der vorhandene Baumbestand im südlichen Güls als raumprägend im Bauleitplanverfahren herausgehoben worden ist, sind eine Vielzahl von Bäumen zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzt worden. Ferner sind nur maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht zulässig, da u.a. durch die erhebliche Überschreitung der westlichen Baugrenze und die Überschreitung der maximalen Wohneinheiten die Grundzüge der Planung betroffen sind. Zu prüfen ist nunmehr, ob Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 „Südliches Güls“ – Änderung Nr. 1 möglicherweise aufgrund des § 31 Abs 3 BauGB (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) zugelassen werden können, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und zusätzlich die Gemeinde zustimmt. Bei der Zulassungsentscheidung nach § 31 Abs 3 BauGB besteht eine besondere Prüfungsverantwortung, da von den Grundzügen der Planung abgewichen werden darf.

„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 (vgl. § 31 Abs 3 BauGB).“

Wohnungsbau

Die Bauvoranfrage vom 24.06.2026 nebst Nachtrag vom 03.09.2026 hat das Ziel, ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten zu realisieren. Die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sind demgemäß gegeben.

Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB vereinbar sein. Dabei wird nicht nur das einzelne Vorhaben betrachtet, sondern auch grundsätzlich die Vorbildwirkung für die umgebenden Flächen. Die Prüfung ergab, dass öffentliche Belange betroffen sind:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (auch Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenkarte, Starkregenvorsorge):
 - o Pflanzen (hier Bäume)
 - o Boden
 - o Wasser

Der Bebauungsplan ist geprägt durch eine Vielzahl von Bäumen, die zum Erhalt oder zur Anpflanzung festgesetzt worden sind. Dabei wurde im westlichen Bereich des Flurstückes 2068 ein Nussbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 14 m und einem weiteren Schutzradius von 1,5 m zum Erhalt festgesetzt. Bei einer Begutachtung durch den Vorhabenträger wurde dieser Baum als gesund beurteilt. Das Vorhaben sieht hier einen mindestens 4,35 m breiten Eingriff (ohne Baugrube) in den Schutzbereich des Baumes vor; sodass dieser Baum für das Vorhaben augenscheinlich gefällt werden müsste.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nur um 25%, d.h. bis zu einer GRZ von maximal 0,5 zulässig. Mit dem Vorhaben beziffert sich die maximale Überschreitung der GRZ auf rechnerisch 0,57. Diese Steigerung wurde bereits im Bauleitplanverfahren aus entwässerungstechnischer Sicht als nicht mehr vertretbar angesehen. Einhergehend wäre mit der Überschreitung ein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelung in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden, welcher entsprechend auszugleichen wäre.

Tenor: Die Prüfung ergab, dass öffentliche Belange – auch durch die Vorbildwirkung – betroffen sind. Vorhabenbedingt sind keine erhebliche Umweltauswirkungen innerhalb des nach § 30 BauGB zu beurteilenden Bereiches zu erwarten.

Nachbarliche Interessen

Über die angefragte Zulässigkeit zu Art und das Maß des Vorhabens ergehen aus den eingereichten Unterlagen auch die Angaben zur geplanten Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, die Geschossigkeit sowie der Bauweise. Die gegenständlich vorgesehene Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Geschossigkeit, i.V. mit der Bauweise lassen unter Berücksichtigung des § 31 Abs. 3 BauGB keine artfremde Entwicklung erkennen, welche in unzumutbarer Weise auf ein gleichberechtigtes Austauschverhältnis der Nachbargrundstücke zueinander wirkt.

Tenor: Die Würdigung nach § 31 Abs 3 BauGB ergab demnach, dass die nachbarlichen Interessen augenscheinlich gewahrt bleiben.

Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

„Die Gemeinde erteilt 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 (vgl. § 36a Abs. 1 Satz 2f BauGB).“

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 Baugrenzen und dem zum Erhalt festgesetzt Baum vorgegebenen städtebaulichen Rahmen erheblich. Die Fällung eines als gesund beurteilten raumprägenden Baumes im Zuge einer ggf. besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes widerstrebt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Eine sinnvolle bauliche Ausnutzbarkeit der Vorhabengrundstücke innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist mit beispielhafter Referenz auf die beiden Wohnhäuser „An der Spielwiese 18 + 20“ jedoch möglich.

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten (hier 2 Wohneinheiten je Wohngebäude) steht im Kontext der Entwicklung eines durch Familienheime geprägten Wohngebietes. Daraufhin erfolgte auch die Dimensionierung des Erschließungssystems. Aus einer höheren Anzahl an Wohneinheiten – welche als Vorbild für das gesamte Baugebiet prägend wirkt – resultiert ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ebenso wie ein höherer Stellplatzbedarf. Dieser Nutzungsintensivierung wurde bereits im Bauleitplanverfahren als nachteilig für die städtebaulichen Entwicklung erkannt.

Durch die Dachgestaltung ist die maximale Traufhöhe bei einer fiktiven Verlängerung mit der Schnittkante der Außenwand um mindestens 2 m überschritten. Zweck dieser Höhenfestsetzung war den zukünftigen Siedlungsbereich homogen in die Landschaft einzufügen. Dadurch sollte auch das optische Erscheinen eines vermeintlichen dritten Geschosses vermieden werden, so dass die beabsichtigte Dachgestaltung nicht mehr im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung steht.

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 § 31 Abs 3 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig. **Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB nicht zu erteilen.**

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: nicht gegeben
- öffentliche Belange: berührt
- nachbarliche Interessen: nicht berührt
- Auslösewert für den sozialgeforderten Wohnraum (≥ 9 WE): nicht erreicht (6 WE)
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nicht erreicht (6 WE)

Im Auftrag

Sarah Weyel