



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0604/2026				Datum: 16.09.2026			
Dezernat 4							
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung				Az.: 2013-26 (Bö)	
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB (Pfaffendorfer- Höhe)							
Gremienweg:							
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung			☐	einstimmig	☐	mehrheitl.
				☐	abgelehnt	☐	Kenntnis
				☐	verwiesen	☐	vertagt
	TOP öffentlich			☐	Enthaltungen		☐
							ohne BE abgesetzt geändert Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

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

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie der öffentlichen Belange ist das o. g. Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Die Abweichungen sind nach § 31 Abs. 3 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Zustimmung umfasst im Einzelnen:

- **Frage 1:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von den im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen.
- **Frage 2:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Zahl von drei Vollgeschossen zur Errichtung eines fünfgeschossigen Punkthauses.
- **Frage 3:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Überschreitung um bis zu 4,72 m für das geplante Punkthaus.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: gegeben
- öffentliche Belange: berührt, jedoch vereinbar
- nachbarliche Interessen: gewürdigt

Vorhabenbezeichnung	Vorfrage bzgl. Sanierung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers (Bauabschnitt 3.4)						
Grundstück/Straße	Ellingshohl, Karl-Friedrich-Goerdeler Straße						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück							
	95/110						

Begründung:

Hinweis:

- *Es handelt sich hier vorliegend um eine gekürzte Fassung der planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo (Kurztext)! Sowohl geprüfte, aber nicht berührte öffentliche Belange und nachbarliche Interessen als auch allgemeine gesetzliche Grundlagen und allgemeine Hinweise sind nicht mehr Bestandteil der gekürzten Fassung. Der Langtext ist als Anlage beigelegt*

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage 6 für den Bauabschnitt BA 3.4 wird die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ durch die Errichtung eines zusätzlichen Punkthauses verfolgt. Gegenstand der Bauvoranfrage sind Befreiungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe.

Die beantragten Befreiungen wurden zunächst anhand des § 31 Abs. 2 BauGB geprüft. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift liegen aufgrund der Reichweite der beantragten Befreiungen, insbesondere hinsichtlich der berührten Grundzüge der Planung, nicht vor.

Die beantragten Befreiungen wurden anschließend auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB geprüft. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ im Jahr 2022 in Kraft getreten ist und auf einem konkreten und umfassend begründeten städtebaulichen Konzept beruht. Die nunmehr beantragten, teilweise erheblichen Abweichungen betreffen damit eine noch vergleichsweise junge Planung und stellen eine Weiterentwicklung der erst vor wenigen Jahren getroffenen städtebaulichen Festsetzungen dar. Die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB steht dem jedoch nicht entgegen. Die Vorschrift ermöglicht zugunsten des Wohnungsbaus auch Befreiungen von Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Maßgeblich ist daher, ob die konkreten Befreiungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die beantragten Befreiungen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die kompakte Ausbildung des Punkthauses mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m ermöglicht eine flächensparende Nachverdichtung und trägt zugleich zum Erhalt des wertvollen Baumbestands sowie der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen bei. Die Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht eine an den vorhandenen Grünstrukturen orientierte Anordnung des Baukörpers. Die punktuelle Erhöhung des Baukörpers auf fünf Vollgeschosse und die damit verbundene Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ermöglichen die erforderliche Wohnfläche bei gleichzeitig kompakter Grundfläche.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Abweichungen sind trotz ihrer teilweise erheblichen Ausprägung auf den konkreten Baukörper und die örtliche städtebauliche Situation bezogen. Sie führen nicht zu einer generellen Änderung der Höhen- oder Bebauungsstruktur des Quartiers, sondern ermöglichen eine punktuelle und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Weiterentwicklung der Bebauung.

Das Gesamtkonzept wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 umfassend bewertet und befürwortet. Die mit der Nachverdichtung verbundenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten, insbesondere die kompakte Bebauung bei gleichzeitigem Erhalt wertvoller Bäume und Freiräume, wurden dabei positiv bewertet.

In der Gesamtbetrachtung sind die beantragten Befreiungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen ist eine unzumutbare Beeinträchtigung nicht ersichtlich. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind zudem keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Tenor

Frage 1:

- ➔ Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu erteilen.

Frage 2:

- ➔ Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu erteilen.

Frage 3:

- ➔ Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu erteilen.

Anlage/n:

- Langtext planungsrechtliche Stellungnahme
- Lageplan, Schnitt, Ansicht, Luftbild (Quelle: Geoportal)

Finanzielle Auswirkungen:/

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die beantragten Befreiungen ermöglichen eine flächensparende Nachverdichtung bei gleichzeitiger Schonung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen und leisten damit einen positiven Beitrag zum Klimaschutz im Vergleich zu einer Umsetzung nach den Vorgaben des aktuellen Bebauungsplans (dies führt zu einer reduzierten Flächenverdichtung und der Erhaltung von Bestandsbäumen).

Historie:

- Sitzung des Gestaltungsbeirates am 12.06.2026