



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0606/2026		Datum: 16.09.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2012-26 (Bö)	
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB für ein Vorhaben auf der Pfaffendorfer-Höhe			
Gremienweg:			
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ 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 den öffentlichen Belangen 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 der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zur Aufstockung der Bestandsgebäude um bis zu 1,35 m.
- **Frage 2:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von den im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen.
- **Frage 3:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Zahl von drei Vollgeschossen zur Errichtung von fünf Vollgeschossen für die geplanten Punkthäuser.
- **Frage 4:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für die geplanten Punkthäuser um bis zu 7,58 m im Baufeld 7 und bis zu 5,18 m im Baufeld 6.

Zusammenfassung:

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

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Sanierung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers, Bauabschnitt 3.3						
Grundstück/Straße	Carlo-Mierendorff-Straße, Karl- Friedrich- Goerdeler Str.						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück							
	95/94						

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 5 für den Bauabschnitt 3.3 wird die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ durch die Aufstockung bestehender Gebäude sowie die Errichtung zusätzlicher Neubauten verfolgt. Gegenstand der Bauvoranfrage sind Befreiungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen, Baugrenzen und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

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. Auf die besondere Ausgangslage ist dabei hinzuweisen: Der Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ ist im Jahr 2022 in Kraft getreten und beruht auf einem konkreten und umfassend begründeten städtebaulichen Konzept.

Die nunmehr beantragten, teilweise erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 geplante Aufstockung und die kompakte Ausbildung der Punkthäuser ermöglichen eine flächensparende Nachverdichtung und tragen zugleich zum Erhalt des wertvollen Baumbestands sowie der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen bei. Die mit dem Vorhaben verbundenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind trotz ihrer teilweise erheblichen Ausprägung auf die konkrete städtebauliche Situation und die hierfür vorgesehenen Baukörper bezogen. Sie führen nicht zu einer generellen Änderung der Höhen- oder Bebauungsstruktur des Quartiers, sondern ermöglichen eine 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 den Abweichungen verbundenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten, insbesondere die Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt wertvoller Bäume und Freiräume, wurden dabei positiv bewertet.

In der Gesamtbetrachtung sind die beantragten Befreiungen daher 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.

Frage 4:

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

Anlagen:

- Langtext planungsrechtliche Stellungnahme
- Lageplan, Schnitte, Ansichten

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