KOBLENZ VERBINDET.

# Beschlussvorlage

| | | |
|---|---|---|
| Vorlage: **BV/0610/2026** | | Datum: 16.09.2026 |
| **Dezernat 4** | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 2008-26 (Bö) |
| **Betreff:**<br>**Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB für ein Vorhaben auf der Pfaffendorfer-Höhe** | | |

| Gremienweg: | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.09.2026 | Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung<br>TOP öffentlich | | einstimmig | | mehrheitl. | | ohne BE | |
| | | | abgelehnt | | Kenntnis | | abgesetzt | |
| | | | verwiesen | | vertagt | | geändert | |
| | | | Enthaltungen | | Gegenstimmen | | | |

**Beschlussentwurf:**
**Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für die nachgenannten Abweichungen 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 Abweichung ist 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.

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

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vorhabenbezeichnung | Voranfrage bzgl. Sanierung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers, Bauabschnitt 2.2 | | | | | | |
| Grundstück/Straße | Jakob-Kaiser-Str., Carlo-Mierendorff-Straße | | | | | | |
| Gemarkung | Pfaffendorf | | | | | | |
| Flur | 5 | | | | | | |
| Flurstück | | | | | | | |
| | 95/98 | | | | | | |

**Begründung:**

*Hinweis:*
- ➔ *Es handelt sich um eine gekürzte Fassung der planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo (Kurzfassung)! 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. Die vollumfängliche Fassung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.*

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage 2 für den Bauabschnitt BA 2.2 wird die Aufstockung bestehender Gebäude verfolgt. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.

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

Anschließend war zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind. 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 beantragte Abweichung betrifft damit eine noch vergleichsweise junge Planung und stellt eine Weiterentwicklung der erst vor wenigen Jahren getroffenen städtebaulichen Festsetzungen dar. Die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB steht dem jedoch nicht entgegen. Maßgeblich ist, ob die konkrete Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Aufstockung der Bestandsgebäude dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ermöglicht eine flächensparende Nachverdichtung ohne zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Die hierfür erforderliche Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m ist Bestandteil des einheitlichen Aufstockungskonzepts.
Das Gesamtkonzept wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz 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.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. 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 von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für die Aufstockung der Bestandsgebäude um bis zu 1,35 m zu erteilen.

**Anlage/n:**
- Langtext planungsrechtliche Stellungnahme
- Lageplan, Luftbild, Schnitte

**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