



Auskunft erteilt:	Herr Kehr	Amt/EB:	04-Baudezernent/in
Tel.:	0261 129 3003	e-mail:	Sitzungsdienst.Baudezernat@stadt.koblenz.de
Koblenz,	24.09.2026		

An alle Mitglieder des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung

1. Nachtrag

zur Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am

Dienstag, den 29.09.2026, 16:00 Uhr.

im Sitzungssaal 220, Rathausgebäude II, Willi-Hörter-Platz 2, 56068 Koblenz.

Es ist beabsichtigt, die Tagesordnung um folgende Angelegenheit/en zu ergänzen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

Punkt 1.1.9:	Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB (Pfaffendorfer- Höhe) Vorlage: BV/0604/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.
Punkt 1.1.10:	Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB für ein Vorhaben auf der Pfaffendorfer- Höhe Vorlage: BV/0607/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.
Punkt 1.1.11:	Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB für ein Vorhaben auf der Pfaffendorfer- Höhe Vorlage: BV/0608/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.
Punkt 1.1.13:	Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB für ein Vorhaben auf der Pfaffendorfer- Höhe Vorlage: BV/0606/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.

Punkt 1.1.14:	Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB für ein Vorhaben auf der Pfaffendorfer- Höhe Vorlage: BV/0610/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.
Punkt 1.1.15:	Zustimmung zu einem privilegierten Vorhaben im Außenbereich gem § 35 Abs.1 BauGB Vorlage: BV/0616/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.
Punkt 1.1.16:	Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB für ein Vorhaben auf der Pfaffendorfer- Höhe Vorlage: BV/0613/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.
Punkt 1.1.17:	Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Außenbereich in Niederberg Vorlage: BV/0615/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.
Punkt 1.1.18:	Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Wohnbauvorhaben in einem als "Parkanlage" festgesetzten Gebiet Vorlage: BV/0617/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.
Punkt 1.1.19:	Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Wohnbauvorhaben in einem festgesetzten Gewerbegebiet Vorlage: BV/0619/2026 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.
Punkt 1.1.20:	Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Außenbereich von Rübenach, Sendnicher Straße Vorlage: BV/0238/2026/1 Der Punkt ist um die Beratungsunterlagen zu ergänzen. Die Beratungsunterlagen sind dem Schreiben als Anlage beigelegt.

Wir bitten um Aktualisierung Ihrer Beratungsunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



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.	☐	ohne BE
						☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
						☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP öffentlich					☐	Enthaltungen		☐	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

BAUVORANFRAGE 6

Pfaffendorfer Höhe – Koblenz

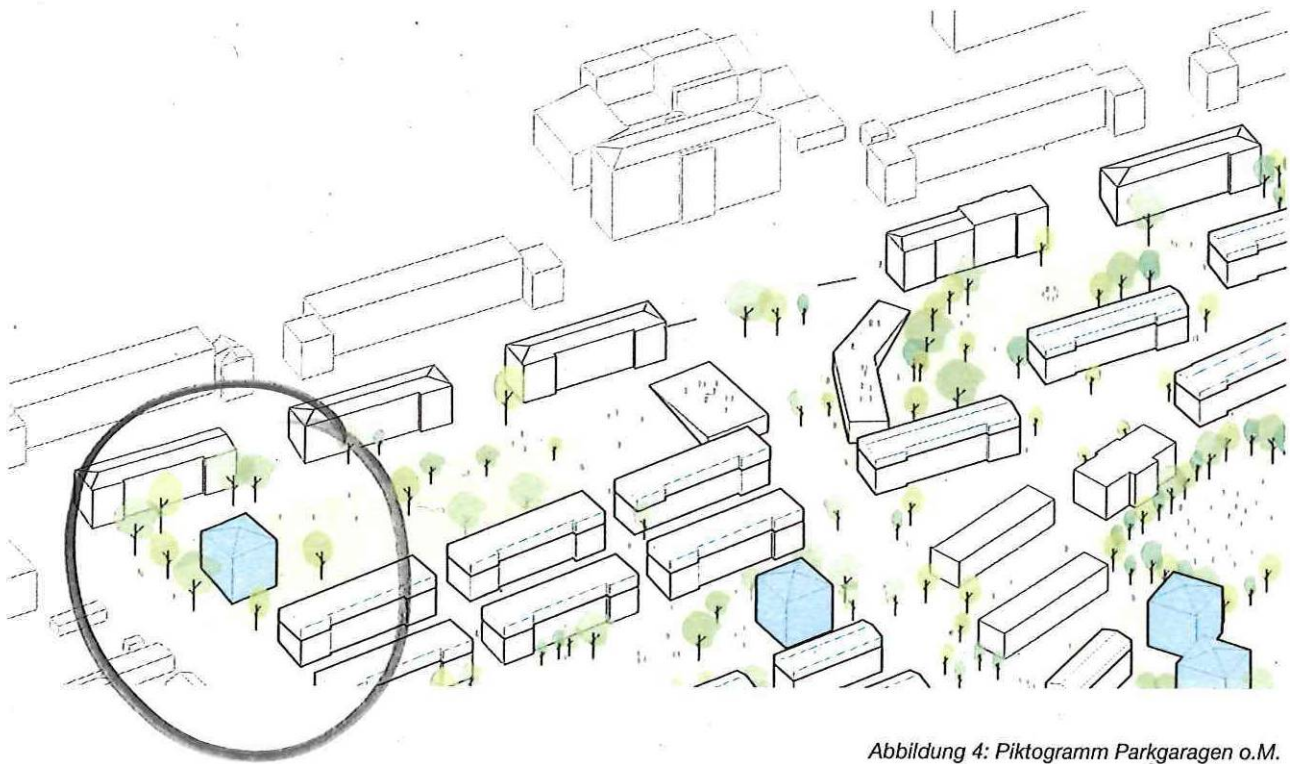
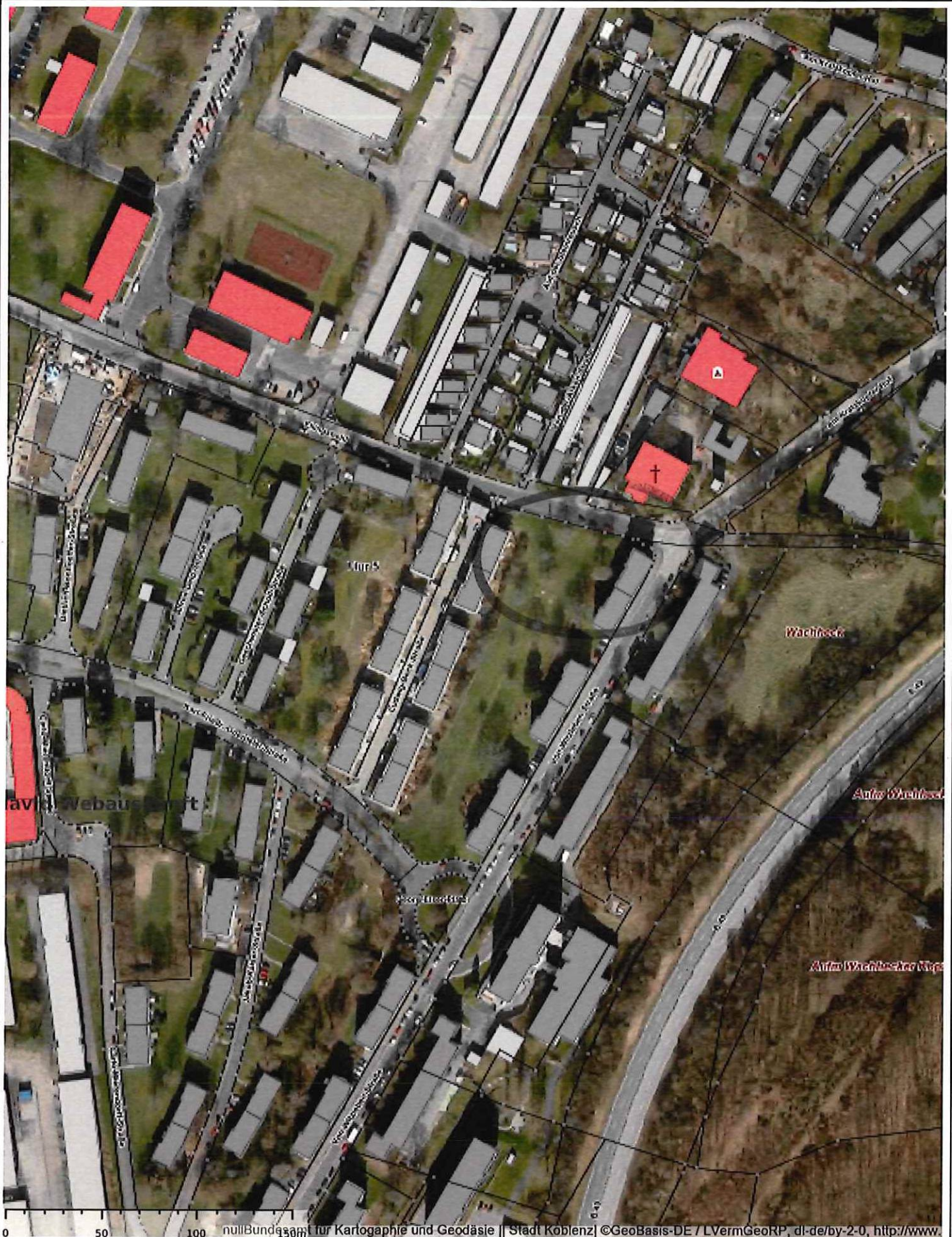


Abbildung 4: Piktogramm Parkgaragen o.M.

GEOPORTAL KOBLENZ

Datum: 16.09.2026

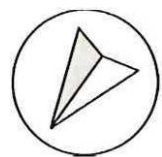
Maßstab 1: 2500

0 50 100 150m null Bundesamt für Kartographie und Geodäsie || Stadt Koblenz | ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP, dl-de/by-2-0, <http://www.>

Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,619 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401723,48
Nord/Hochwert: 5577344,56



Zeichenerklärung

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Flächen für Garagen gem. Bebauungsplan
- Flurstücksgrenze
- Baubeschnitt
- Baubeschnittsgrenze
- Abstandslinien
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke
- Überschreitung Baugrenze
- Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand
- Geplante Gebäude - Neubau
- Baumbestand gem. Freianlagenplanung
- Fällungen gem. Freianlagenplanung
- Neupflanzungen gem. Freianlagenplanung
- Flurstücknummer
- 95139 Flurstücknummer
- IV Geschosshöhe
- 1 Hausnummern
- 104.40 Mittlere Geländehöhe Ü.NHN
- 104.40 Mittlere Geländehöhe Ü.NHN
- Abbruch

Projekt



Pfaffendorfer Höhe

Koblentz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres



01.2 Lage des Bauabschnitts BA 3.4 im Bebauungsplan Nr. 201 vom November 2021



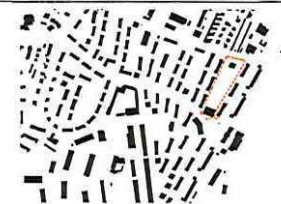
Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.4 auf Grundstück 95/110 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.



Zeichenerklärung

	Grundstücksgrenze		Überschreitung Baugrenze
	Baugrenze		Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand
	Flächen für Garagen gem. Bebauungsplan		Geplante Gebäude - Neubau
	Flurstücksgrenze		Baumbestand gem. Freilanlagenplanung
	Bauabschnitt		Fällungen gem. Freilanlagenplanung
	Bauabschnittsgrenze		Neupflanzungen gem. Freilanlagenplanung
	Abstandsflächen		
	Vorhandene Wohngebäude		
	Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		
	Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke		
	Abbruch		

Projekt



Pfaffendorfer Höhe

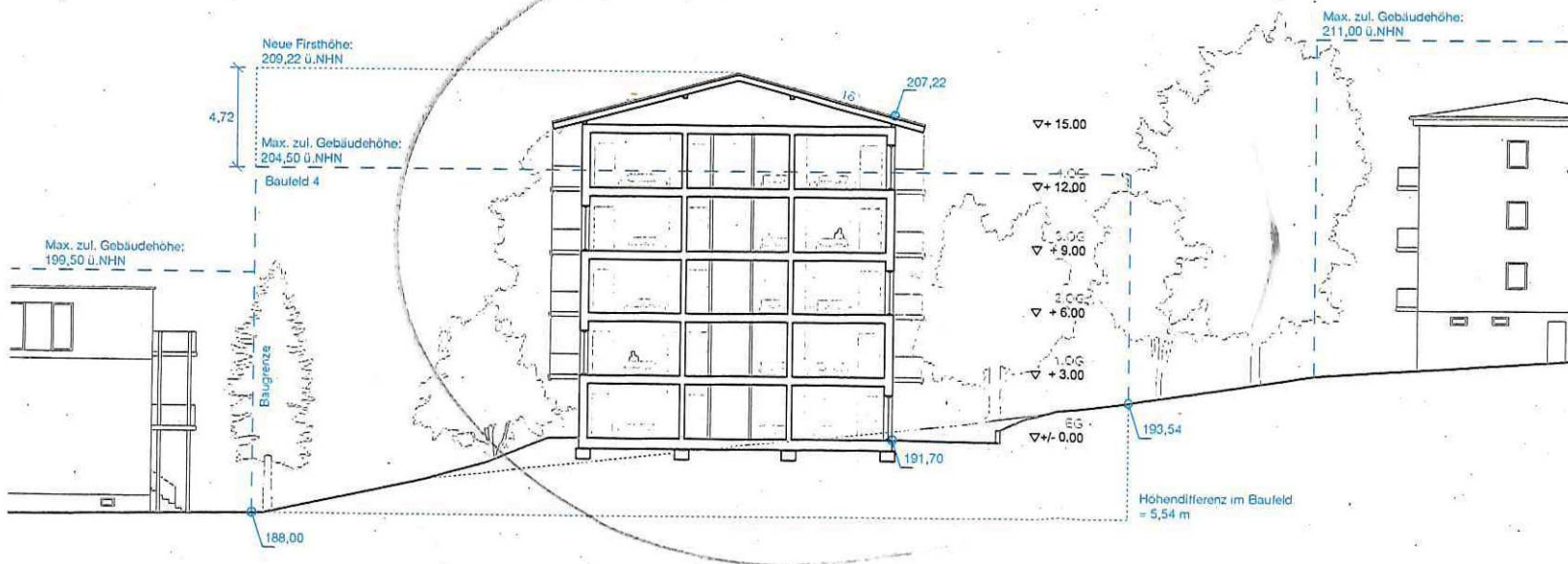
Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

Baufeld 2

Ansicht



Schnitt



Zeichenerklärung

Index Architekt			gez.
Datum	Änderung		
tl./mm./j	xxx	xxx	xx



DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 03.09.2026

Tel.: 3157 Herr Blankenheim

Fax: 3150

E-Mail: Dustin.Blankenheim@stadt.koblenz.de

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610311 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ludwig-Erhard-Straße 5, 56073 Koblenz
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme Bauturbo (§§ 31, 34 und 246e) zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Bauabschnitt BA3.4 " - Az. 2013-26
Grundstück	Koblenz, , Ellingshohl , Pfaffendorfer Höhe, Karl-Friedr.-Goerdeler-Str.
Gemarkung	Pfaffendorf (PLZ 56076)
Flur	5
Flurstück	95/110

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)

Auf die negative bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 01.09.2026 wird hingewiesen.

Abweichend von der in den Antragsunterlagen dargestellten Heranziehung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) ist vorliegend zunächst die speziell für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans vorgesehene Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen. § 31 Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ausdrücklich erweitert, um im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Befreiung von dessen Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Sofern die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens **innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans** (hier: Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“) ist daher zunächst § 31 Abs. 3 BauGB heranzuziehen: Hiernach kann *„mit Zustimmung der Gemeinde 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.“*

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ im Jahr 2022 in Kraft getreten ist und seinen Festsetzungen ein konkretes und umfassend begründetes städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Vor diesem Hintergrund stellen die nunmehr beantragten, teilweise erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Veränderung der erst vor wenigen Jahren getroffenen städtebaulichen Festsetzungen dar. Dies wirft insbesondere die Frage auf, inwieweit eine solche Abweichung von der ursprünglichen Planung im Wege einer Befreiung

zugelassen werden kann, ohne die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich in Frage zu stellen.

Gerade für diese Fallgestaltung ist jedoch die mit dem „Bau-Turbo“ geschaffene bzw. erweiterte Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB von Bedeutung. Die Vorschrift ermöglicht es, zugunsten des Wohnungsbaus auch von Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans abzuweichen, selbst wenn die beantragte Befreiung über die nach § 31 Abs. 2 BauGB bestehenden Befreiungsmöglichkeiten hinausgeht. Die Tatsache, dass die beantragten Abweichungen von einem vergleichswisen jungen Bebauungsplan und dessen zugrunde liegendem städtebaulichen Konzept abweichen, steht der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB daher nicht grundsätzlich entgegen. Vielmehr ist dies im Rahmen der erforderlichen Würdigung der öffentlichen Belange und der nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB sind daher im Folgenden für die einzelnen beantragten Abweichungen zu prüfen.

Frage 1: Überschreitung Baugrenze

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird die großflächige Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen (Festsetzung A.3.2 „Überbaubare Grundstücksfläche“) für die Neubebauung im Bereich des Bauabschnitts BA 3.4. Die beantragte Befreiung ermöglicht die Errichtung des geplanten Neubaus und steht damit unmittelbar im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen und dienen damit der städtebaulichen Ordnung der Neubebauung. Innerhalb des festgesetzten Baufeldes befinden sich mehrere großkronige und als erhaltenswert eingestufte Bäume, die durch den Vermesser im Jahr 2023 aufgenommen wurden.

Die geplante Anordnung des 15 m x 15 m großen Baukörpers erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands. Hierbei wird der Baukörper unter Einhaltung des bestehenden Kronenradius zuzüglich eines Abstandes von 1,50 m von den vorhandenen Bäumen abgerückt. Hierdurch wird eine Verlagerung des Baukörpers außerhalb der festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Im Bereich des BA 3.4 wird die südliche Baugrenze auf der Westseite auf einer Länge von 15 m um 9,16 m und auf der Ostseite auf einer Länge von 15 m um 11,25 m überschritten. Insgesamt liegen 152,93 m² der Grundfläche außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Die beantragte Abweichung ermöglicht damit eine an den örtlichen Grün- und Freiraumstrukturen orientierte Anordnung des Neubaus und ist im konkreten Fall städtebaulich und freiraumplanerisch vertretbar.

Das zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Die für die Umsetzung erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im Zusammenhang mit den damit erreichbaren städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten als vertretbar bewertet.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Durch die Verschiebung des Baukörpers außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können sich gegenüber der im Bebauungsplan vorgesehenen Anordnung veränderte Abstände und Sichtbeziehungen ergeben. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist durch die beantragte Überschreitung der Baugrenzen jedoch nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen zu erteilen.

Frage 2: Geschossigkeit

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen (Festsetzung A.2.3 „Zahl der Vollgeschosse“). Für den geplanten Neubau im Bereich des Bauabschnitts BA 3.4 wird eine Erhöhung auf fünf Vollgeschosse beantragt. Die Befreiung steht damit unmittelbar im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die Festsetzung von drei Vollgeschossen dient der städtebaulichen Ordnung und der flächensparenden Schaffung von Wohnraum. Die beantragte Planung greift diese Zielsetzung auf, indem anstelle großflächiger Baukörper ein kompakter Baukörper mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m vorgesehen wird. Die Erhöhung auf fünf Vollgeschosse ermöglicht es, die damit verbundene geringere Gebäudegrundfläche durch eine stärkere vertikale Entwicklung auszugleichen und zugleich die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen weitgehend zu erhalten.

Der fünfgeschossige Neubau bildet dabei einen einzelnen städtebaulichen Akzent und fügt sich nach den vorliegenden Planunterlagen in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Die Anordnung berücksichtigt die vorhandenen Bestandsgebäude und den wertvollen Baumbestand.

Das zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Die kompakte Anordnung der Punkthäuser und die damit verbundene differenzierte Höhenentwicklung wurden im Zusammenhang mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten des Gesamtkonzepts als positiv bewertet.

Die beantragte Erhöhung von drei auf fünf Vollgeschosse ist daher im konkreten Fall städtebaulich und freiraumplanerisch vertretbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl von drei Vollgeschossen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Die Erhöhung von drei auf fünf Vollgeschosse führt gegenüber der festgesetzten Geschossigkeit zu einer stärkeren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Die geplante Anordnung des Baukörpers sowie die vorgesehenen Abstände zu den Bestandsgebäuden sind daher bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Die konkreten Auswirkungen der erhöhten Geschossigkeit auf Belichtung und Besonnung sowie auf das Wohnumfeld sind im weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Gebäudeplanung zu prüfen. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl von drei Vollgeschossen zur Errichtung des geplanten fünfgeschossigen Neubaus dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Errichtung des geplanten fünfgeschossigen Neubaus zu erteilen.

Frage 3: Gebäudehöhe Neubauten

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN (Festsetzung A.2.1 „Höhe baulicher Anlagen“) für den geplanten Neubau im Bereich des Bauabschnitts BA 3.4. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 204,50 m ü. NHN soll um 4,72 m auf 209,22 m ü. NHN überschritten werden. Die Befreiung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des fünfgeschossigen Neubaus und dient damit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die maximale Gebäudehöhe wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Topografie festgesetzt und soll eine angemessene Höhenentwicklung sowie eine an die Umgebungsbebauung angepasste optische Wirkung der Bebauung sicherstellen.

Die beantragte Überschreitung ist im Zusammenhang mit der bereits dargestellten städtebaulichen Konzeption des Punkthauses zu betrachten. Der fünfgeschossige Baukörper wird als einzelner, kompakter Hochpunkt ausgebildet. Die höhere Gebäudeentwicklung bleibt damit auf den konkreten Baukörper begrenzt und führt nicht zu einer flächigen Anhebung der Gebäudehöhen im Quartier. Unter Berücksichtigung der Topografie und der vorhandenen Bebauungsstruktur ist die vertikale Akzentuierung des Neubaus städtebaulich vertretbar.

Das zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Die Ausbildung von Punkthäusern und die damit verbundene differenzierte Höhenentwicklung wurden als Bestandteil des Gesamtkonzepts positiv beurteilt.

Die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist daher im konkreten Fall mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe führt gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplans zu einer höheren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen sind daher die konkrete Anordnung und die städtebauliche Wirkung des Baukörpers auf das unmittelbare Wohnumfeld zu betrachten.

Der höhere Baukörper wird als einzelnes Punkthaus ausgebildet und in die bestehende Bebauungsstruktur eingeordnet. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN für den geplanten Neubau dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN um 4,72 m zu erteilen.

Frage 4: Anforderungen an Abstellräume

Die Frage betrifft ausschließlich bauordnungsrechtliche Anforderungen nach der LBauO und ist daher nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Frage 5: Mehrfache Überfahrt von öffentlichem Grund für Quartiersgaragen

Frage 5 betrifft keine Befreiung von einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans, sondern die verkehrsrechtliche Beurteilung der geplanten Ein- und Ausfahrten zu den Quartiersgaragen. Eine Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist insoweit nicht veranlasst. Die Beurteilung der Zulässigkeit der vorgesehenen Ein- und Ausfahrten sowie der hierzu aufgeworfenen verkehrlichen Fragen obliegt der zuständigen Fachbehörde.

Zusammenfassung

Die Bauvoranfrage 6 (Bauabschnitt BA3.4) umfasst insgesamt fünf Fragestellungen. Die Fragen 1 bis 3 betreffen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201. Für diese Befreiungen ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich. Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB jeweils vorliegen. Die Erteilung der Befreiungen wird daher empfohlen.

- **Frage 1:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von den im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen.
→ Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.
- **Frage 2:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
→ Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.
- **Frage 3:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für das geplante Punkthaus.
→ Die Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.
- **Frage 4:** Eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist nicht erforderlich, da die Fragestellung ausschließlich eine bauordnungsrechtliche Abweichung nach der Landesbauordnung, konkret von den Anforderungen des § 44 Abs. 3 LBauO, betrifft. Die Fragestellung ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden planungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.
- **Frage 5:** Die Fragestellung betrifft die verkehrliche Beurteilung der vorgesehenen Ein- und Ausfahrten zu den Quartiersgaragen und ist nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Wie eingangs dargestellt, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich, da die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Fragen 1 bis 3 jeweils erfüllt sind.

Im Auftrag



Dustin Blankenheim



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0607/2026					Datum: 16.09.2026						
Dezernat 4											
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.: 2011-26 (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	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
						☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
						☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP		öffentlich			☐	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 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 für den geplanten Neubau im Bauabschnitt BA 3.2, einschließlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze auf der Westseite auf einer Länge von 15 m um bis zu 5,25 m sowie auf der Ostseite auf einer Länge von 15 m um bis zu 7,67 m. Die Befreiung umfasst dabei eine außerhalb der festgesetzten Baugrenze liegende Grundfläche von insgesamt 96,7 m².
- **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 das geplante Punkthaus im Bauabschnitt BA 3.2.
- **Frage 4:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für den geplanten Neubau im Bauabschnitt BA 3.2 um bis zu 4,23 m.

Zusammenfassung:

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

Vorhabenbez	Voranfrage bzgl. Sanierung und Nachverdichtung eines bestehenden
-------------	--

eichnung	Wohnquartiers, Bauabschnitt 3.2						
Grundstück/Straße	Ludwig-Beck-Str., Geschwister-Scholl-Str., Karl-Friedrich-Goerdeler-Str.						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück							
	95/35						

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 beigelegt.*

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage 4 für den Bauabschnitt BA 3.2 wird die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ durch die Aufstockung bestehender Gebäude sowie die Errichtung eines zusätzlichen Punkthauses verfolgt. Gegenstand der Bauvoranfrage sind Befreiungen von den im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, den Baugrenzen sowie 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. 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 Aufstockung der Bestandsgebäude sowie die kompakte Ausbildung des Punkthauses mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m ermöglichen eine flächensparende Nachverdichtung und tragen 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 Erhöhung des Punkthauses 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 die 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.

Es ist festzustellen, dass die beantragten Befreiungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. 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.

Anlage/n:

Lageplan,

Finanzielle Auswirkungen:/

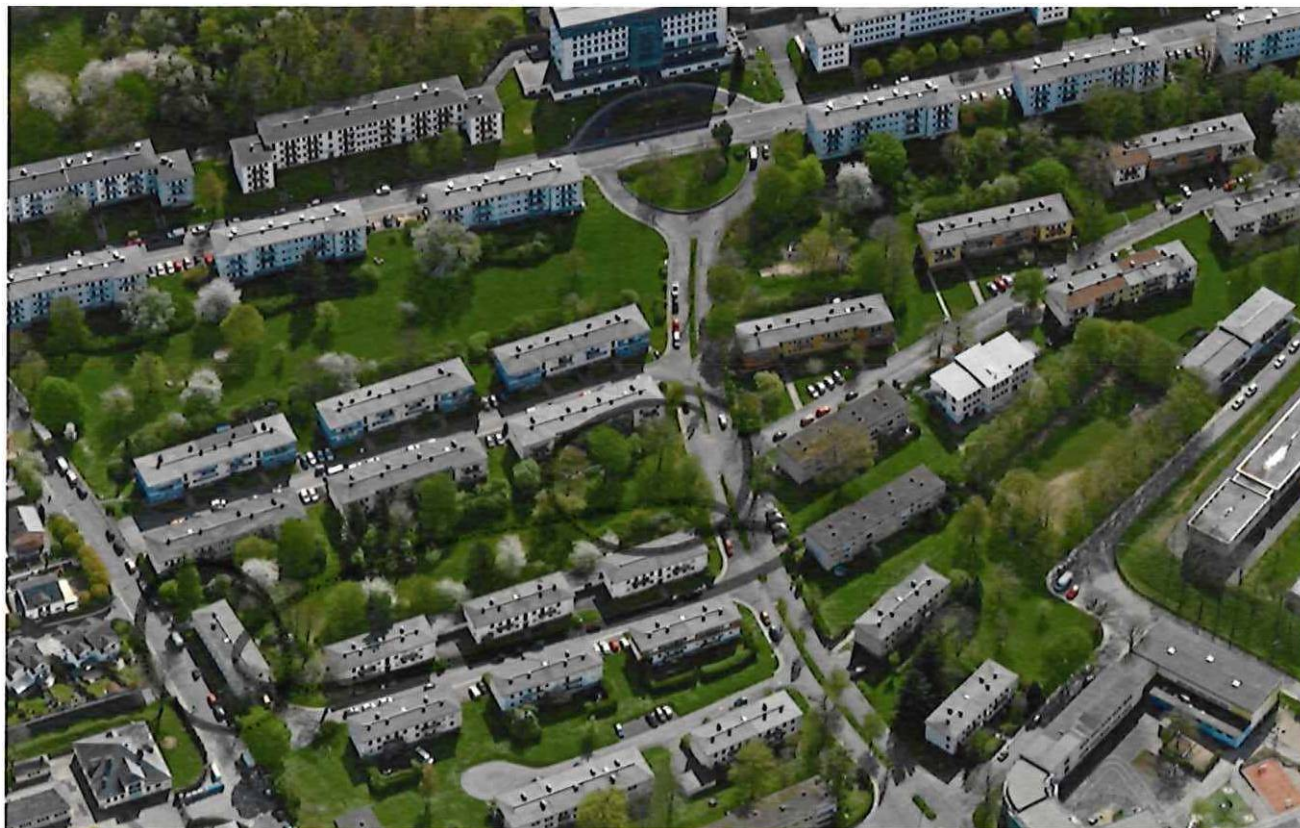
Auswirkungen auf den Klimaschutz:

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).

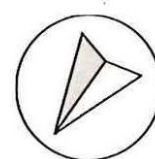
Historie:

Sitzung des Gestaltungsbeirates am 12.06.2026

Schrägluftbilder



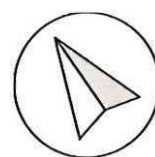
Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,339 °
Ost/Rechtswert: 401609,85
Nord/Hochwert: 5577242,41



Schrägluftbilder



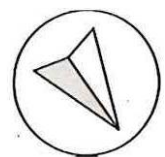
Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401611,09
Nord/Hochwert: 5577296,88



Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,618 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401628,71
Nord/Hochwert: 5577301,54



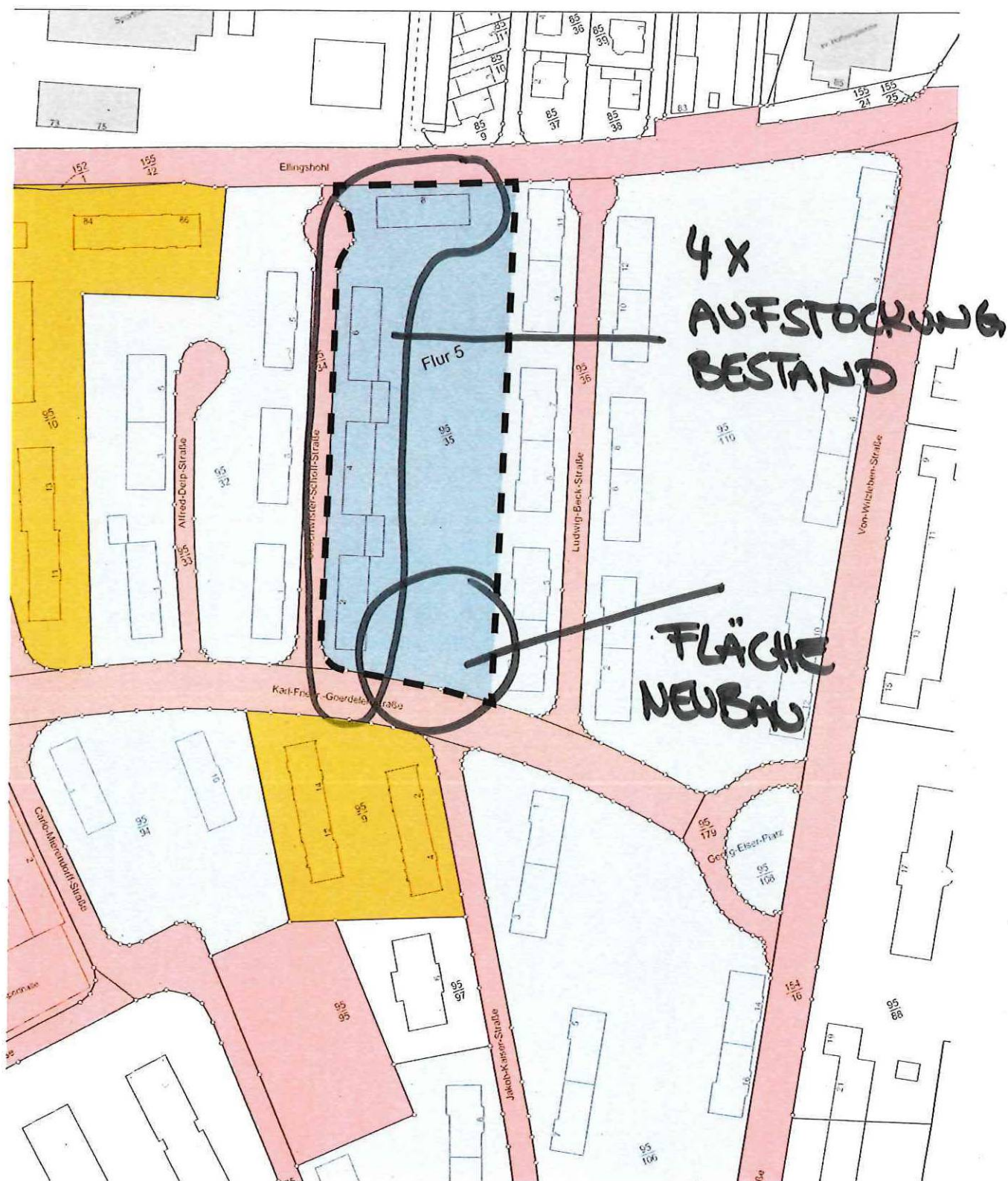


Abbildung 1: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.2 auf Grundstück 95/35 im aktuellen Liegenschaftskataster o.M.

01.2 Lage des Bauabschnitts BA 3.2 im Bebauungsplan Nr. 201 vom November 2021



Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.2 auf Grundstück 95/35 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.

Wohnungsneubauten

Entgegen den oben ausgeführten Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 201 vom November 2021 planen die Architekten an dieser Stelle ein Punkthaus von 15 x 15 m Grundfläche mit 5 Vollgeschossen. Die Neubauten werden städtebaulich so gesetzt, dass die vorhandenen, qualitativ hochwertigen Freiflächen, und die Bestandsgebäude in verhältnismäßigen Abstand verortet bleiben. Für eine Optimierung der Grundfläche wird ein fünfgeschossiger Baukörper den im Bebauungsplan angedachten dreigeschossigen neuen Riegeln vorgezogen. Die Position des Gebäudes weicht von den im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen ab, um von den bestehenden Bäumen weitestgehend abzurücken.

Diese städtebauliche Antwort wurde dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung am 15. April und 06. Mai 2026 vorgestellt und von Seiten der Stadt nachvollzogen. Darüber hinaus wurde sie dem Gestaltungsbeirats der Stadt Koblenz am 12. Juni 2026 präsentiert und grundsätzlich begrüßt.

Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich eine rollstuhlrechte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m². Die Regelgeschosse vom 1. bis 4. OG beinhalten jeweils zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m² und eine Ein-Zimmer Wohnung von ca. 35 m². Insgesamt entstehen 13 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 715 m² und einer BGF von ca. 1.125 m². Die Neubauten erhalten quartiersübergreifend ein gleiches Zeltdach mit ca. 16° Dachneigung und PV-Anlagen.

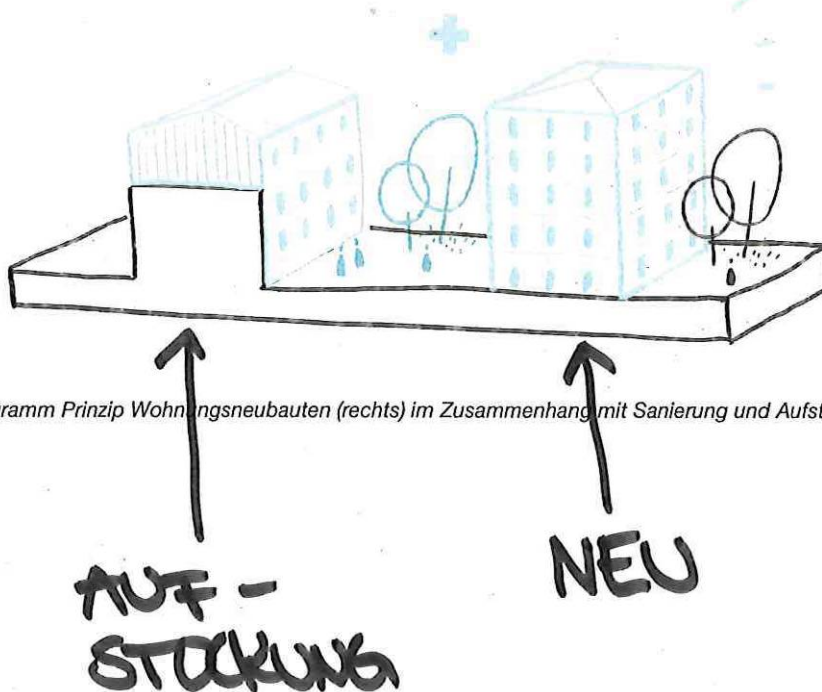
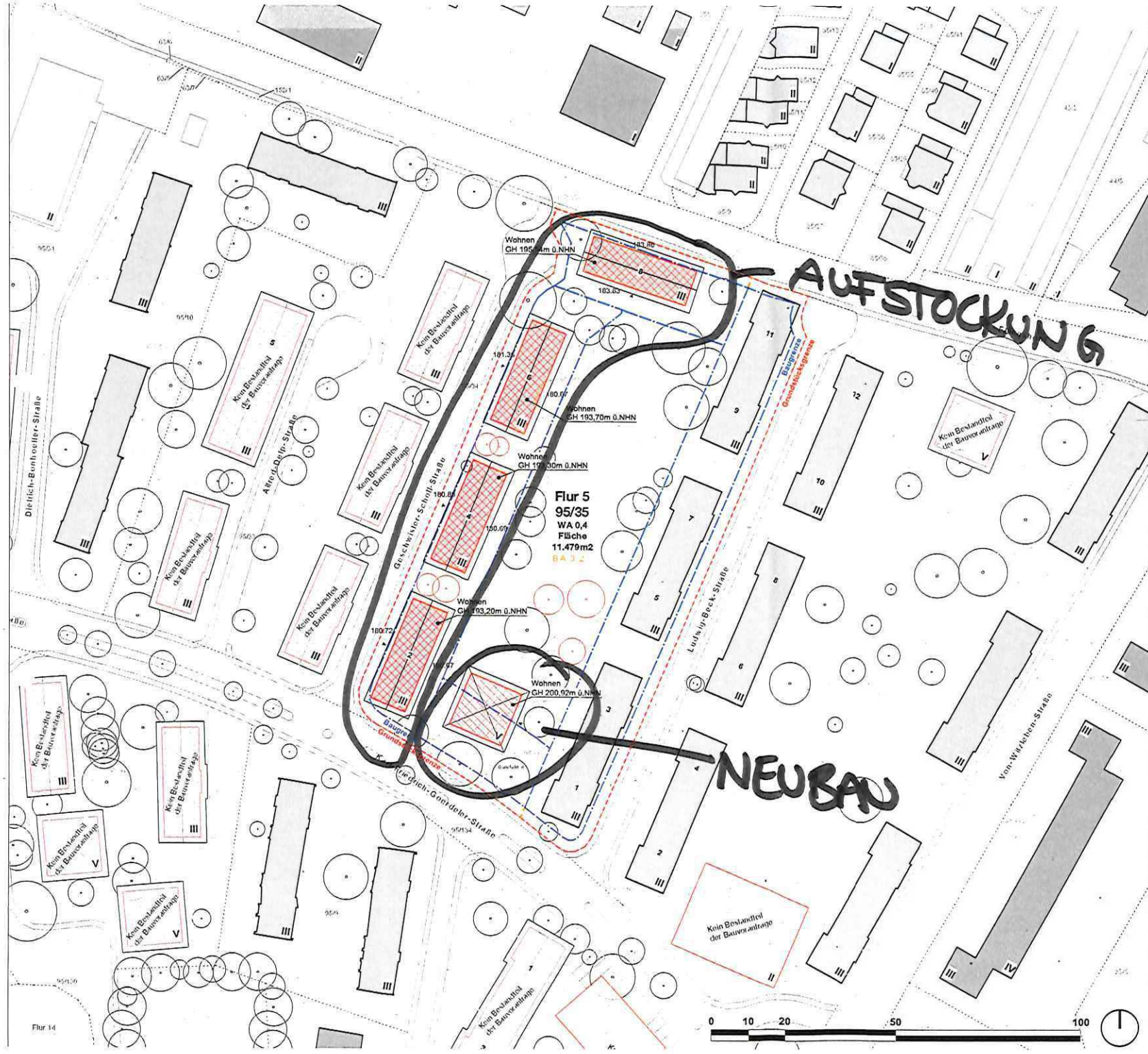


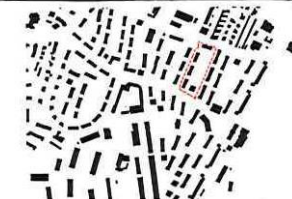
Abbildung 4: Piktogramm Prinzip Wohnungsneubauten (rechts) im Zusammenhang mit Sanierung und Aufstockung (links) o.M.



Zeichenerklärung

- | | |
|--|--|
| Grundstücksgrenze | Überschreitung Baugrenze |
| Baugrenze | Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand |
| Flächen für Garagen gem. Bebauungsplan | Geplante Gebäude - Neubau |
| Flurstücksgrenze | Baumbestand gem. Freilanlagenplanung |
| BA 2.1 Bauabschnitt | Fällungen gem. Freilanlagenplanung |
| Bauabschnittsgrenze | Neupflanzungen gem. Freilanlagenplanung |
| Abstandsflächen | |
| Vorhandene Wohngebäude | 95/139 Flurstücknummer |
| Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe | IV Geschossigkeit |
| Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke | 1 Hausnummern |
| Abbruch | 196.40 Mittlere Geländehöhe ü.NHN |
| | Höhenlinien ü.NHN gem. Vermessungsplan |

Projekt

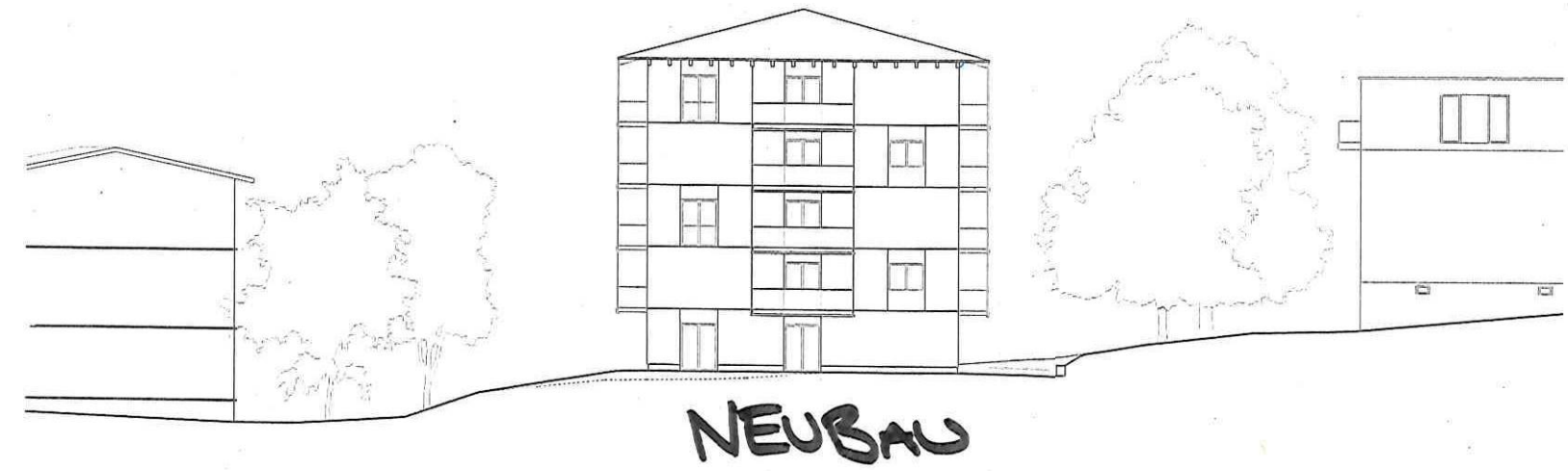


Pfaffendorfer Höhe
Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

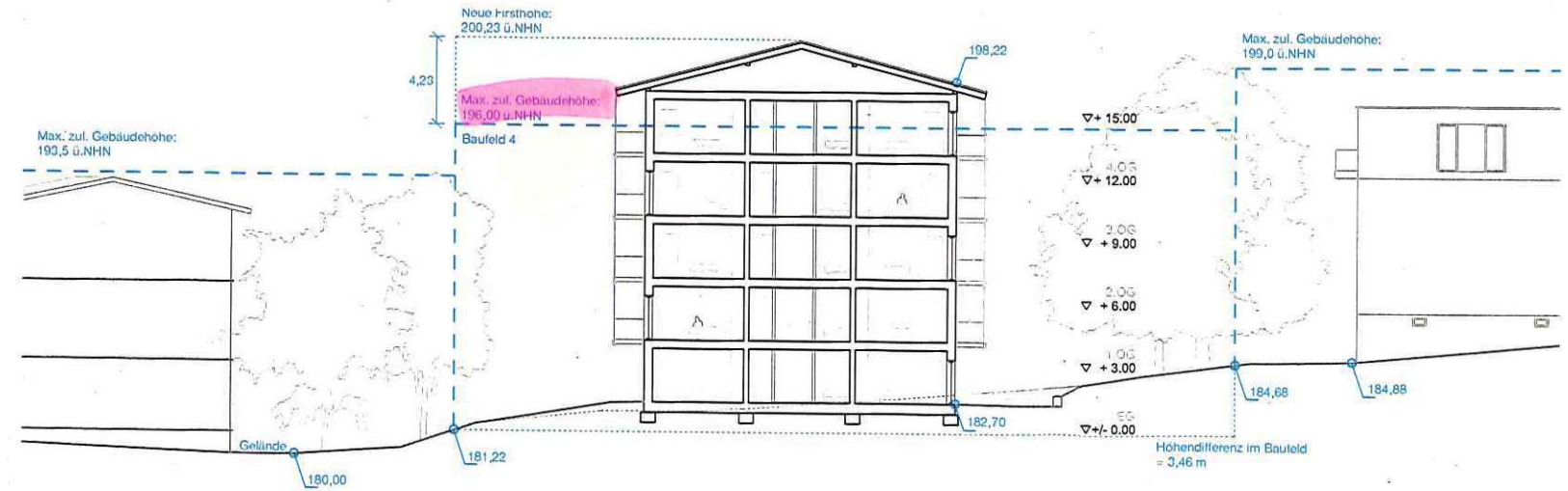


Baufeld 4

Ansicht



Schnitt



Zeichenerklärung

Index Architekt			gez.
Datum	Änderung		
11.11.11	1000	1000	XX

Projekt

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubestellen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Rohbau-Kote OKFF		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Höhenkote Terrain		Red gekennzeichnete Vorwerke (im Plan bilden Abgrenzungslinien der weiteren Planung ab).		Revisionskommentar zur vorherigen Version
--	------------------	--	---	--	------------------	--	---	--	-------------------	--	--	--	---

LEGENDE

	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

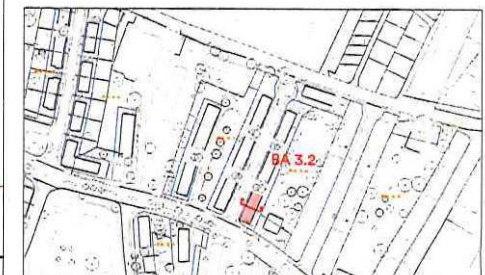
1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER-SCHOLL-STR. 2

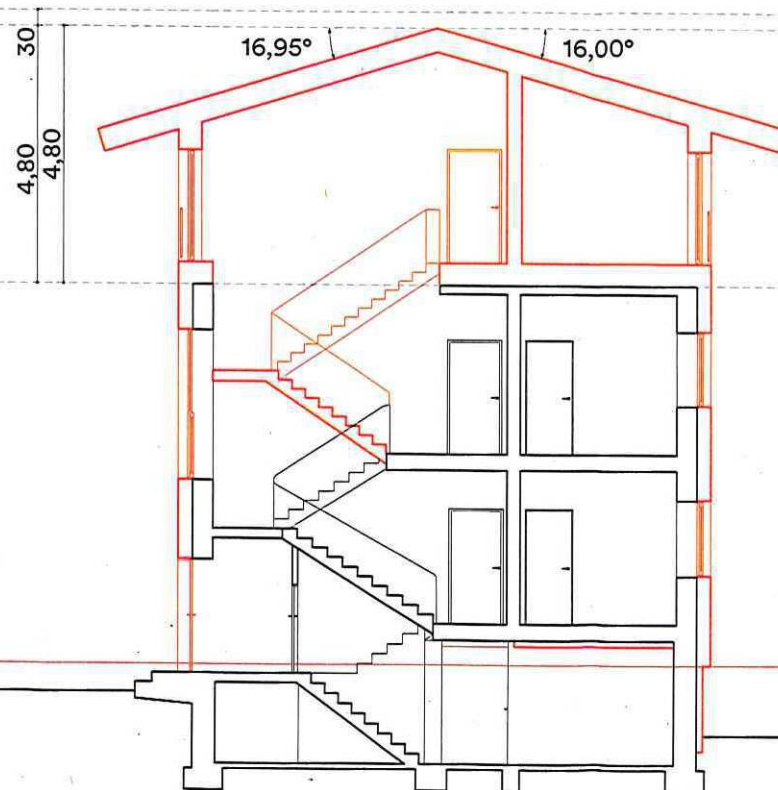


Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

Firsthöhe gemäß Planung,
193,20 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,40 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
180,60 ü.NHN

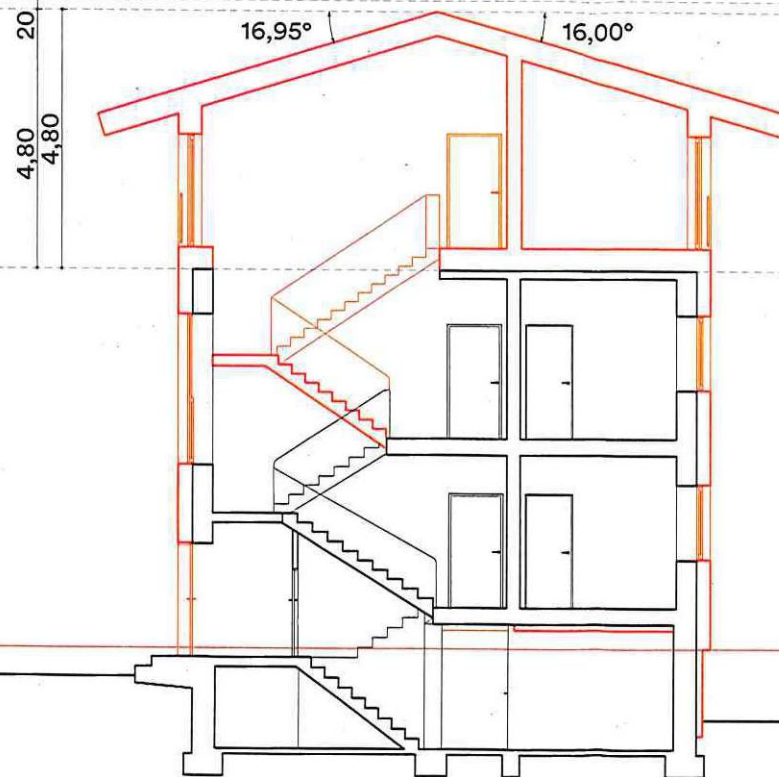


Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

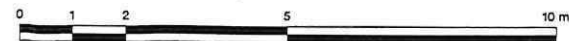
Firsthöhe gemäß Planung,
193,30 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,50 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
180,74 ü.NHN



**AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER - SCHOLL SR. 4**



Bauvoranfrage

Copyright

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 1. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubereiten. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

• mm Ausbau-Kote OKFF	▽ Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)	• mm Ausbau-Kote	Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abstützungsbedarf der weiteren Planung ab.
• mm Rohbau-Kote OKFF	▽ Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	• mm Rohbau-Kote	Berechnungskommentar zur vorherigen Version
• mm Höhenkote Terrain		• mm Höhenkote Terrain	

LEGENDE

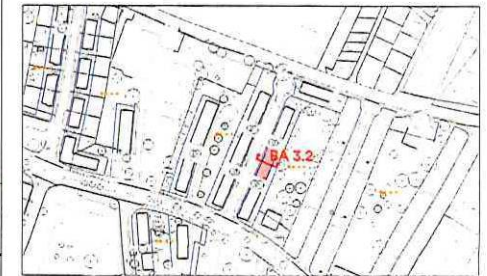
--- Parzellengrenze	Fertigbeton
--- Abbruch existierende Konstruktion	Isolation (fest)
--- Neubau	Isolation (weich)
--- Existierende Konstruktion	Stahl
--- Mauerwerk	Holz
--- Stahlbeton	Beton unbewehrt

Index	Datum	LK	Anpassung Beschriftung	Verteiler
1	14.07.26	gez.		

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projekt
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



Bauvoranfrage

Copyright:

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 1. Dieser Planstand dient vorläufig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschreibungen und Listen sind mitzubringen. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich.

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

100mm Ausbau-Kote OKKF 100mm Rohbau-Kote OKKF 100mm Höhenkote Terrain	- Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen) - Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	- Abbruchkante - Bei gekennzeichneter Verankerung im Plan können Abstreifungsarbeiten der weiteren Planung ab. - Revisionsnummerierung zur vorherigen Version
---	--	---

LEGENDE

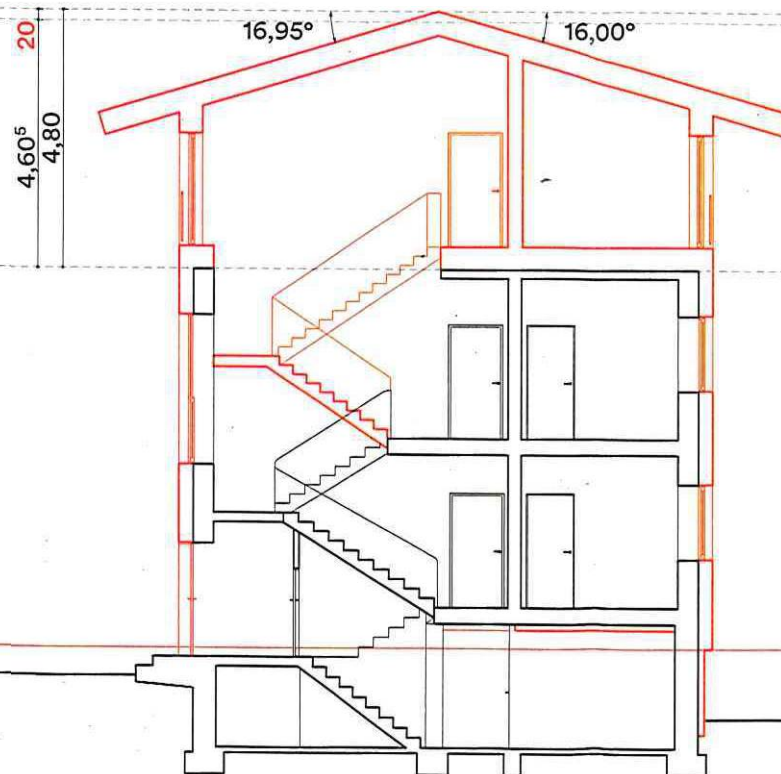
- Parzellengrenze - Abbruch existierende Konstruktion - Neubau - Existierende Konstruktion - Mauerwerk - Stahlbeton	- Fertigbeton - Isolation (fest) - Isolation (Weich) - Stahl - Holz - Beton unbewehrt
--	--

Firsthöhe gemäß Planung,
193,70 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

Traufhöhe Bestand gemäß Vermesser,
188,90 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
181,41 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER-SCHOLL-STR. 6

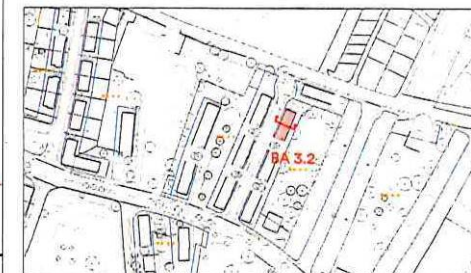


1	14.07.25	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Vorteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektiert
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Planung liegt dem Projektstand 1. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Baumeister.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubestellen. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich.

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Höhepunkte Terrain		Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abgrenzungsbereich der weiteren Planung ab.		Revisionskommentar auf vorheriger Version
--	------------------	--	---	--	---	--	--------------------	--	---	--	---

LEGENDE

	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (Weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

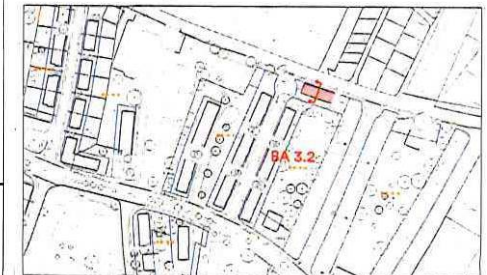
1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektiert

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

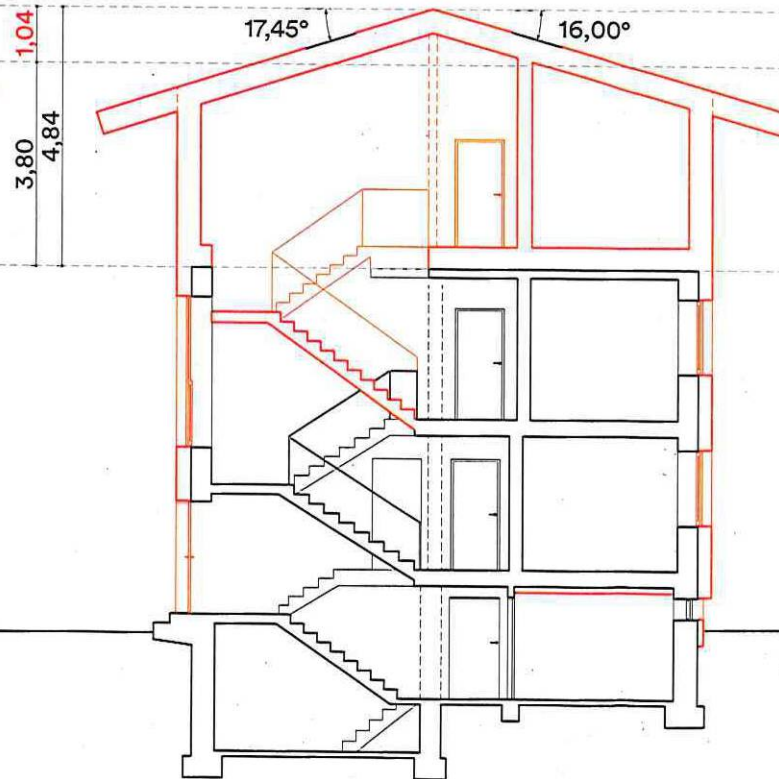


Firsthöhe gemäß Planung,
195,54 ü.NHN

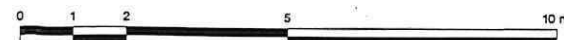
Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
194,50 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
190,70 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
183,60 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER - SCHALL - STR. 8



DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 08.09.2026

Tel.: 3157 Herr Blankenheim

Fax: 3150

E-Mail: Dustin.Blankenheim@stadt.koblenz.de

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610309 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ludwig-Erhard-Straße 5, 56073 Koblenz
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme Bauturbo (§§ 31, 34 und 246e) zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Bauabschnitt BA3.2 " - Az. 2011-26
Grundstück	Koblenz, Pfaffendorfer Höhe, Ludwig-Beck-Straße , Geschwister-Scholl-Straße , Karl-Friedr.-Goerdeler-Str.
Gemarkung	Pfaffendorf (PLZ 56076)
Flur	5
Flurstück	95/35

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)

Auf die negative bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 02.09.2026 wird hingewiesen.

Abweichend von der in den Antragsunterlagen dargestellten Heranziehung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) ist vorliegend zunächst die speziell für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans vorgesehene Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen. § 31 Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ausdrücklich erweitert, um im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Befreiung von dessen Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Sofern die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens **innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans** (hier: Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“) ist daher zunächst § 31 Abs. 3 BauGB heranzuziehen: Hiernach kann *„mit Zustimmung der Gemeinde 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.“*

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ im Jahr 2022 in Kraft getreten ist und seinen Festsetzungen ein konkretes und umfassend begründetes städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Vor diesem Hintergrund stellen die nunmehr beantragten, teilweise erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Veränderung der erst vor wenigen Jahren getroffenen städtebaulichen Festsetzungen dar. Dies wirft insbesondere die Frage auf, inwieweit eine solche Abweichung von der ursprünglichen Planung im Wege einer Befreiung

zugelassen werden kann, ohne die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich in Frage zu stellen.

Gerade für diese Fallgestaltung ist jedoch die mit dem „Bau-Turbo“ geschaffene bzw. erweiterte Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB von Bedeutung. Die Vorschrift ermöglicht es, zugunsten des Wohnungsbaus auch von Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans abzuweichen, selbst wenn die beantragte Befreiung über die nach § 31 Abs. 2 BauGB bestehenden Befreiungsmöglichkeiten hinausgeht. Die Tatsache, dass die beantragten Abweichungen von einem vergleichsweisen jungen Bebauungsplan und dessen zugrunde liegendem städtebaulichen Konzept abweichen, steht der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB daher nicht grundsätzlich entgegen. Vielmehr ist dies im Rahmen der erforderlichen Würdigung der öffentlichen Belange und der nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB sind daher im Folgenden für die einzelnen beantragten Abweichungen zu prüfen.

Frage 1: Aufstockung Bestandsgebäude (Gebäudehöhe)

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Die beantragte Abweichung betrifft die im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Festsetzung A. 2.1 „Höhe baulicher Anlagen“). Die geplante Aufstockung der bestehenden Gebäude dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201 dienen dazu, die Höhenentwicklung und optische Wirkung der unterschiedlichen Bauformen auf ein an die Umgebungsbebauung angepasstes Maß zu begrenzen und zugleich eine energetisch optimierte, flexible und zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Für die Beurteilung der beantragten Befreiung ist daher maßgeblich, ob die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m zu einer städtebaulich oder gestalterisch nicht vertretbaren Höhenentwicklung führt.

Die geplante Aufstockung erfolgt auf dem vorhandenen Gebäudebestand und folgt einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Die bestehenden Dächer sollen bis zur Dachdeckenkonstruktion zurückgebaut und durch eine neue Dachkonstruktion ersetzt werden. Vorgesehen ist ein flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 16°. Hierdurch soll eine einheitliche Gestaltung der Aufstockungen und eine gestalterische Integration in den vorhandenen Gebäudebestand erreicht werden. Die gewählte Konstruktion ermöglicht dabei eine einheitliche Umsetzung der Aufstockungen im Sinne der vorgesehenen seriellen Sanierung und des einfachen Bauens.

Im Bauabschnitt BA 3.2 betrifft die beantragte Überschreitung zwei Bestandsgebäude. Beim Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 6 wird die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 193,50 m ü. NHN um 0,20 m auf 193,70 m ü. NHN überschritten. Beim

Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 8 beträgt die Überschreitung 1,04 m; die geplante Firsthöhe liegt dort bei 195,54 m ü. NHN gegenüber einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 194,50 m ü. NHN. Die beantragte Befreiung wird damit auf die konkrete Bestandssituation und die vorgesehene Aufstockung bezogen.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz hat das Gesamtkonzept der Nachverdichtung 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. Die für die Umsetzung des Gesamtkonzepts erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden grundsätzlich als vertretbar bewertet.

Die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstockung des vorhandenen Gebäudebestands und ist Bestandteil des einheitlichen Gestaltungskonzepts. Nach den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass die zusätzliche Höhenentwicklung zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Überformung des vorhandenen Siedlungsbildes führt.

Die Aufstockung erfolgt auf dem vorhandenen Gebäudebestand und erfordert keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Maßnahme entspricht damit zugleich dem im Bebauungsplan angelegten Ansatz, durch Aufstockungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen zu reduzieren.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Durch die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist eine zusätzliche vertikale Entwicklung der bestehenden Baukörper verbunden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine besonderen nachbarlichen Beeinträchtigungen erkennbar, die der Erteilung der Befreiung entgegenstehen.

Die zusätzliche Höhenentwicklung ist im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand und der einheitlichen Gestaltung der Aufstockungen zu betrachten. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist nicht ersichtlich.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung nachbarschützender Vorschriften der Landesbauordnung, bleibt hiervon unberührt.

Tenor

Es ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m zu erteilen.

Frage 2: Überschreitung Baugrenze

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird die großflächige Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen (Festsetzung A. 3.2 „Überbaubare Grundstücksfläche“) für die Neubebauung im Bereich des Baufeldes 7. Die beantragte Abweichung ermöglicht die Errichtung der geplanten Neubauten und dient damit unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen und dienen damit insbesondere der städtebaulichen Ordnung der Neubebauung. Vorliegend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder mehrere großkronige und als erhaltenswert eingestufte Bäume befinden. Diese wurden durch den Vermesser im Jahr 2023 aufgenommen und sind teilweise bereits im Bebauungsplan dargestellt, entsprechen dort jedoch hinsichtlich ihrer tatsächlichen Größe nicht vollständig dem vorhandenen Bestand.

Die geplante Anordnung der Neubauten berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand, indem die vorgesehenen Baukörper mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m unter Berücksichtigung des bestehenden Kronenradius zuzüglich einer Abstandsfläche von 1,50 m von den vorhandenen Bäumen abgerückt werden. Hierdurch wird eine Verlagerung der Baukörper außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

Im Bauabschnitt BA 3.2 betrifft die beantragte Überschreitung die nördliche Baugrenze des geplanten Neubaus. Auf der Westseite wird die Baugrenze auf einer Länge von 15 m um bis zu 5,25 m, auf der Ostseite auf einer Länge von 15 m um bis zu 7,67 m überschritten. Hierdurch liegt eine Grundfläche von insgesamt 96,7 m² außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Die Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht eine an den vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen orientierte Anordnung des Neubaus und trägt damit zum Erhalt des ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Baumbestands bei. Gleichzeitig wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ermöglicht. Die mit der Befreiung verbundene Abweichung von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist daher im konkreten Fall geeignet, städtebauliche und ökologische Qualitäten des bestehenden Wohnumfeldes zu sichern.

Wie bereits zu Fragestellung 1 dargestellt, wurde das zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Hervorgehoben wurden insbesondere die Vorteile der flexibleren Anordnung der Neubauten hinsichtlich des Erhalts wertvoller Bäume, der Begrünung, der Belichtung und Belüftung sowie der bestehenden Sicht- und Freiraumbeziehungen. Die für die Umsetzung des Konzepts erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden dabei im Zusammenhang mit den hierdurch erreichten städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten als vertretbar bewertet.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenzen führt nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen über die für die geplante Neubebauung erforderliche Grundfläche hinaus. Vielmehr ermöglicht die abweichende Anordnung eine stärkere Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und dient dem Erhalt des vorhandenen Baumbestands.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Vielmehr trägt die beantragte Befreiung durch die Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands zu dessen Erhalt bei.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Durch die Verschiebung des Baukörpers außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können sich gegenüber der im Bebauungsplan vorgesehenen Anordnung veränderte Abstände und Sichtbeziehungen ergeben. Die beantragte Befreiung dient jedoch zugleich dazu, den Neubau unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands anzuordnen und die bestehenden Freiraumqualitäten zu erhalten.

Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist durch die beantragte Überschreitung der Baugrenzen nicht ersichtlich. Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Es ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind zudem keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen zu erteilen.

Frage 3: Geschossigkeit

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen (Festsetzung A. 2.3 „Zahl der Vollgeschosse“). Für das im Bauabschnitt BA 3.2 geplante Punkthaus wird eine Erhöhung auf fünf Vollgeschosse vorgesehen. Die Erhöhung der Geschossigkeit dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Im Bebauungsplan Nr. 201 wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Nach der Begründung des Bebauungsplans wurde die Geschossigkeit gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Entwicklung mit maximal zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss auf drei Vollgeschosse angehoben. Maßgeblich war dabei unter anderem die Untersuchung von Dachaufstockungen und die Erkenntnis, dass eine Aufstockung als Staffelgeschoss aufgrund der schmalen Baukörper zu ungünstigen Grundrissen und damit zu einer eingeschränkten Umsetzbarkeit führen würde. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen sollte zugleich eine flächensparende Schaffung zusätzlichen Wohnraums ermöglichen, Grünflächen erhalten und die Auswirkungen auf das Wohnumfeld sowie die Freiraumplanung berücksichtigen.

Diese Zielsetzungen werden durch die beantragte Planung grundsätzlich aufgegriffen und weiterentwickelt. Anstelle großflächiger Zeilenbauten wird ein kompaktes Punkthaus mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m vorgesehen. Hierdurch wird die überbaute Grundfläche des Neubaus reduziert und eine stärkere Durchlässigkeit der Bebauung zugunsten der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen erreicht. Die Erhöhung auf fünf Vollgeschosse ermöglicht es, trotz der geringeren Gebäudegrundfläche eine ausreichende Geschossfläche für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums bereitzustellen.

Die höhere Geschossigkeit führt dabei zu einer stärkeren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Nach den vorliegenden Schnitten und Ansichten fügt sich das geplante fünfgeschossige Punkthaus jedoch als städtebaulicher Akzent in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Die Anordnung berücksichtigt die vorhandenen Bestandsgebäude und den wertvollen Baumbestand. Durch die Ausbildung eines einzelnen Hochpunkts wird zugleich eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers geschaffen.

Wie bereits zu Fragestellung 1 dargestellt, wurde dieses städtebauliche Konzept vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Insbesondere wurde die Anordnung der Punkthäuser gegenüber einer stärker an den bisherigen Baukörperstrukturen orientierten Zeilenbebauung als qualitativ höherwertig beurteilt. Hervorgehoben wurden unter anderem die Vorteile hinsichtlich Wohnqualität, Belichtung, Begrünung, Erhalt wertvoller Bäume, Belüftung sowie bestehender Sicht- und Freiraumbeziehungen. Die Ausbildung von Hochpunkten und die damit verbundene differenzierte Höhenentwicklung wurden im Rahmen des Gesamtkonzepts ebenfalls positiv bewertet.

Die beantragte Erhöhung auf fünf Vollgeschosse ist daher im Zusammenhang mit der gewählten kompakten Bauweise und der damit verbundenen Reduzierung der baulichen Grundfläche zu betrachten. Die zusätzliche Geschossigkeit ermöglicht eine flächensparende Schaffung von Wohnraum und unterstützt zugleich den Erhalt der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen. Die städtebauliche Wirkung des höheren Baukörpers wird durch dessen punktuelle Anordnung und die Einfügung zwischen den bestehenden Gebäuden und dem vorhandenen Baumbestand begrenzt.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Die Erhöhung von drei auf fünf Vollgeschosse führt gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit zu einer stärkeren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Die geplante Anordnung des Punkthauses sowie die zwischen dem Neubau und den Bestandsgebäuden vorgesehenen Abstände sind bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Nach den vorliegenden Unterlagen fügt sich das Punkthaus unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands und der bestehenden Bebauungsstruktur in das Umfeld ein. Die konkreten Auswirkungen der höheren Geschossigkeit auf Belichtung und Besonnung sowie auf das Wohnumfeld sind im weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Gebäudeplanung zu prüfen. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Es ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl von drei Vollgeschossen zur Errichtung des geplanten fünfgeschossigen Punkthauses im Bauabschnitt BA 3.2 dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind zudem keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 Anzahl von drei Vollgeschossen zur Errichtung des geplanten fünfgeschossigen Punkthauses im Bauabschnitt BA 3.2 zu erteilen.

Frage 4: Gebäudehöhe (Neubauten)

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN (Festsetzung A. 2.1 „Höhe baulicher Anlagen“) für den geplanten Neubau im Bauabschnitt BA 3.2. Für den Neubau wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 196,00 m ü. NHN um 4,23 m auf 200,23 m ü. NHN beantragt.

Die beantragte Überschreitung steht unmittelbar im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des fünfgeschossigen Punkthauses (siehe auch Frage 3) und dient damit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die maximale Gebäudehöhe über NHN wurde im Bebauungsplan Nr. 201 unter Berücksichtigung der Topografie festgesetzt. Nach der Begründung des Bebauungsplans soll die Höhenbegrenzung eine energetisch optimierte, flexible und zeitgemäße Bebauung mit moderner Formsprache ermöglichen und zugleich die Höhenentwicklung sowie die optische Wirkung der unterschiedlichen Bauformen auf ein an die Umgebungsbebauung angepasstes Maß begrenzen. Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen hierdurch auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Die beantragte Befreiung ist vor diesem Hintergrund anhand der konkreten städtebaulichen Situation des geplanten Punkthauses zu beurteilen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 196,00 m ü. NHN wird um bis zu 4,23 m überschritten; vorgesehen ist eine Gebäudehöhe von 200,23 m ü. NHN. Die zusätzliche Höhe ist jedoch nicht losgelöst von der bereits bei den Fragestellungen 2 und 3 dargestellten städtebaulichen Konzeption zu betrachten.

Der Neubau wird als kompakter Baukörper mit einer Grundfläche von 15 m x 15 m ausgebildet und nicht als durchgehender oder großflächiger Baukörper. Die höhere Gebäudeentwicklung wird damit auf einen einzelnen städtebaulichen Hochpunkt konzentriert. Unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie, der vorhandenen Bestandsgebäude und des wertvollen Baumbestands entsteht eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers. Die vertikale Akzentuierung dient dabei dazu, den zusätzlichen Wohnraum in kompakter Bauweise unterzubringen und gleichzeitig die bauliche Inanspruchnahme der Freiräume zu begrenzen.

Wie bereits zu Fragestellung 1 dargestellt, wurde das städtebauliche Konzept vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Die geplanten Punkthäuser wurden insbesondere hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung, ihrer Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur sowie der damit verbundenen Qualitäten für Belichtung, Belüftung, Freiraum und den Erhalt wertvoller Bäume positiv beurteilt. Die Ausbildung von Hochpunkten wurde dabei als Bestandteil des Gesamtkonzepts und als städtebaulich qualitätsvolle Weiterentwicklung der ursprünglichen Planung bewertet.

Die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist daher im Zusammenhang mit der punktuellen Anordnung des Neubaus und dessen städtebaulicher Funktion zu betrachten. Die höhere Gebäudeentwicklung ermöglicht eine kompakte Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei gleichzeitiger Reduzierung der erforderlichen baulichen Grundfläche. Zugleich wird durch die punktuelle Anordnung des Baukörpers eine flächige oder gleichmäßige Anhebung der Gebäudehöhen im Quartier vermieden.

Unter Berücksichtigung der konkreten Lage, der Topografie und der Gestaltung des Punkthauses ist die beantragte Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind zudem keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe führt zu einer gegenüber dem Bebauungsplan höheren vertikalen Entwicklung des Neubaus. Bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen ist daher insbesondere die Wirkung des Baukörpers auf das unmittelbare Wohnumfeld zu berücksichtigen.

Der höhere Baukörper wird als einzelnes Punkthaus ausgebildet und entsprechend der örtlichen Situation im Quartier angeordnet. Die Auswirkungen der höheren Gebäudeentwicklung werden dadurch auf den konkreten Standort begrenzt. Die geplante Bebauung berücksichtigt zudem die bestehenden Gebäude und den vorhandenen wertvollen Baumbestand. Nach den vorliegenden Unterlagen werden die erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten.

Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist aufgrund der konkreten Anordnung und Gestaltung des Neubaus nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor

Es ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN für den geplanten Neubau im Bauabschnitt BA 3.2 dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind zudem keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für den Neubau im Bauabschnitt BA 3.2 um bis zu 4,23 m, von 196,00 m ü. NHN auf 200,23 m ü. NHN, zu erteilen.

Frage 5: Anforderungen an Abstellräume

Die Frage betrifft ausschließlich bauordnungsrechtliche Anforderungen nach der LBauO und ist daher nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Zusammenfassung:

Die Bauvoranfrage 4 umfasst insgesamt fünf Fragestellungen. Die Fragen 1 bis 4 betreffen jeweils Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201. Für diese Befreiungen ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich. Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB jeweils vorliegen. Die Erteilung der Befreiungen wird daher empfohlen.

- **Frage 1:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zur Aufstockung der Bestandsgebäude.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 2:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von den im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 3:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 4:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für die geplanten Punkthäuser.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 5:** Eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist nicht erforderlich, da die Fragestellung ausschließlich eine bauordnungsrechtliche Abweichung nach der Landesbauordnung, konkret von den Anforderungen des § 44 Abs. 3 LBauO, betrifft. Die Fragestellung ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden planungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Wie eingangs dargestellt, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich, da die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Fragen 1-4 jeweils erfüllt sind.

Im Auftrag



Dustin Blankenheim



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0608/2026						Datum: 16.09.2026					
Dezernat 4											
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.: 2010-26 (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	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
						☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
						☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP		öffentlich			☐	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 3.1						
Grundstück/Straße	Alfred-Delp-Straße, Geschwister-Scholl-Str., Karl-Friedrich-Goerdeler-Str.						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück							
	95/32						

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 beigelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage 3 für den Bauabschnitt BA 3.1 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: Luftbild, Auszug B-Plan, Lageplan, Schnitte

Finanzielle Auswirkungen:/

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

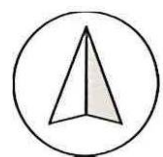
Die beantragten Befreiungen ermöglichen eine flächensparende Nachverdichtung bei gleichzeitiger Schonung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen und leisten damit einen positiven Beitrag zum Klimaschutz im Vergleich zu einer Umsetzung nach den Vorgaben des aktuellen Bebauungsplans (dies führt zu einer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

Historie:/

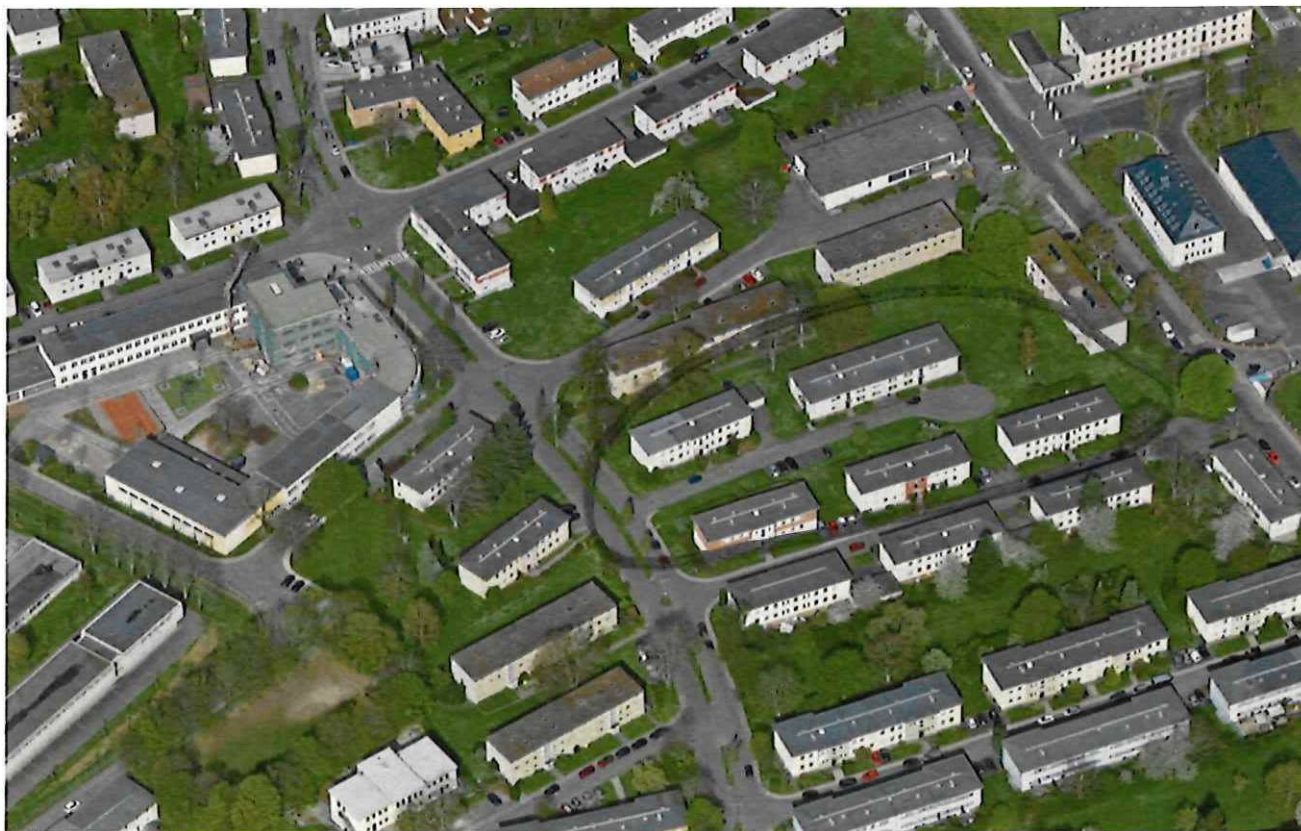
Schrägluftbilder



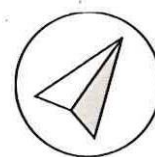
Geographische Länge: 7,616 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401517,06
Nord/Hochwert: 5577307,37



Schrägluftbilder



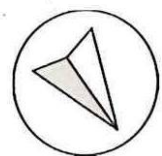
Geographische Länge: 7,616 °
Geographische Breite: 50,339 °
Ost/Rechtswert: 401525,86
Nord/Hochwert: 5577285,36

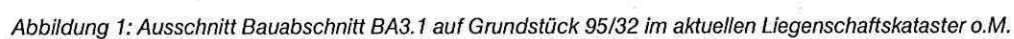


Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401575,35
Nord/Hochwert: 5577321,39





01.2 Lage des Bauabschnitts BA 3.1 im Bebauungsplan Nr. 201 vom November 2021

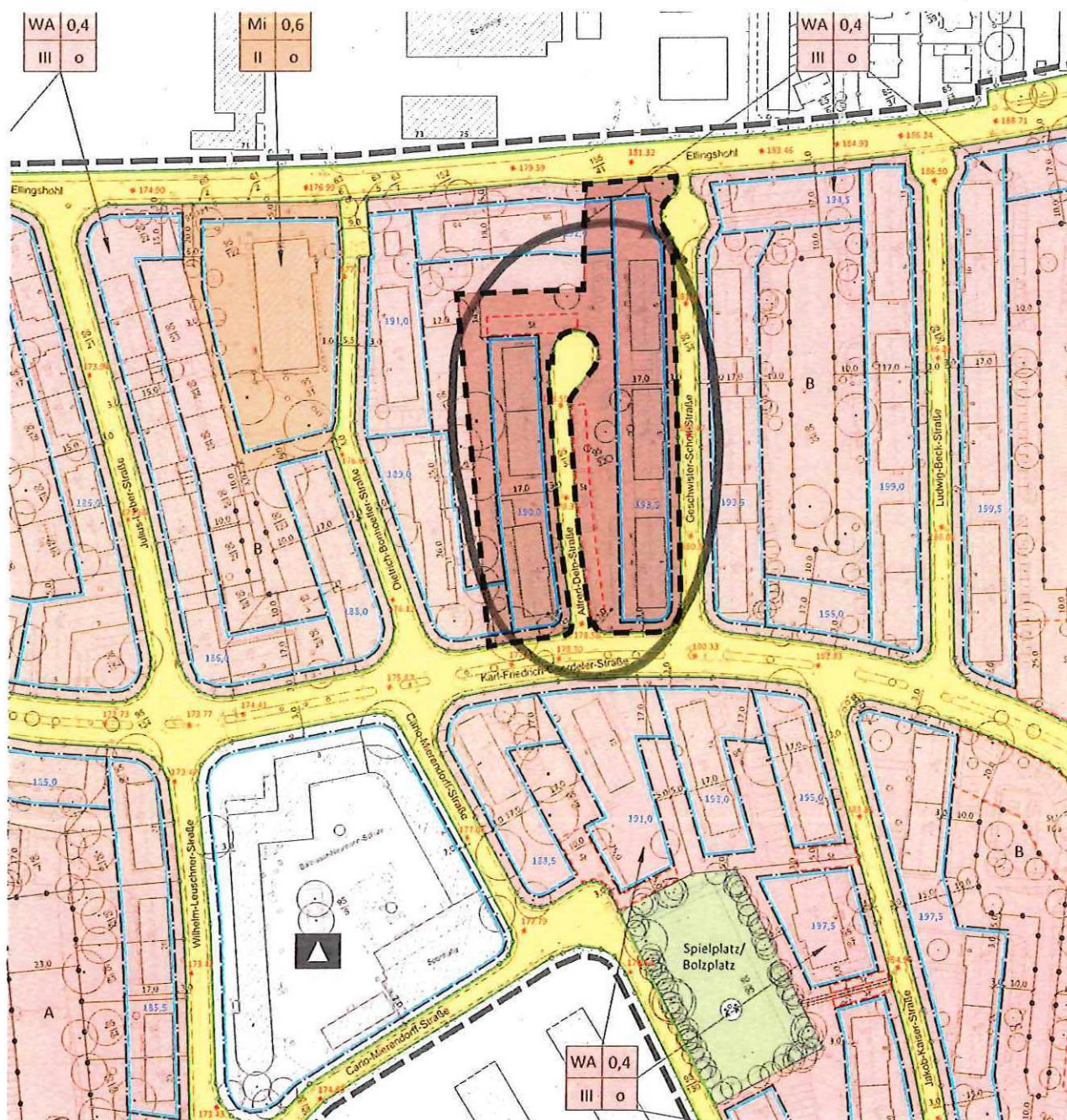


Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.1 auf Grundstück 95/32 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.

01.3 Baubeschreibung

Diese Bauvoranfrage 3 (Flurstück Nr.: 95/32) beinhaltet die Sanierung und Aufstockung von zwei Bestandsgebäuden in der Alfred-Delp-Straße und drei Bestandsgebäuden in der Geschwister-Scholl-Straße.

Sanierung und Aufstockung

Die 4 Bestandsgebäude vom „Typ 2A1“ in Bauabschnitt BA3.1 weisen aktuell jeweils 2 Wohnungen pro Etage und somit 4 Wohnungen pro Gebäude auf. Jede dieser Bestandswohnungen wird einmal unterteilt, sodass 4 Wohnungen pro Bestandsgeschoss entstehen. Die Unterteilung ist nicht Bestandteil dieser Bauvoranfrage. Die Gebäude werden um ein Vollgeschoss mit je 4 Wohneinheiten aufgestockt, wodurch sich eine Gesamtwohnungsanzahl von 12 Wohneinheiten pro Gebäude ergibt.

Das Bestandsgebäude „Typ 11“ mit den Hausnummern 3 und 5 in der Alfred-Delp-Straße weist aktuell 6 Wohnungen pro Etage und somit 12 Wohnungen pro Gebäude auf. Das Gebäude wird um ein Vollgeschoss mit 4 Wohneinheiten aufgestockt, wodurch sich eine Gesamtwohnungsanzahl von 16 Wohneinheiten ergibt.

Insgesamt entstehen durch die Aufstockung in Bauabschnitt 3.1 20 neu geschaffene Wohneinheiten in den Aufstockungen im 2. OG mit einer Wohnfläche von jeweils 38 m² bis zu 103 m².

In der Aufstockung entsteht eine neue Wohnfläche von ca. 1.360 m². In den 5 Gebäuden entsteht durch die Aufstockung eine Erhöhung der BGF von ursprünglich ca. 5.185 m² um ca. 1.735 m² auf insgesamt ca. 6.920 m².

Die Aufstockungen erhalten quartiersübergreifend ein baugleiches Satteldach mit ca. 16° Dachneigung und PV-Anlagen.

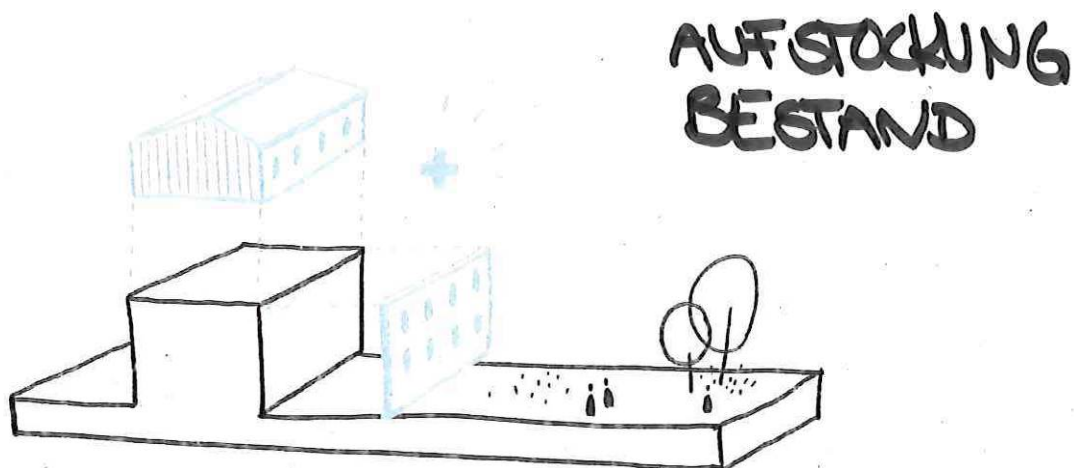


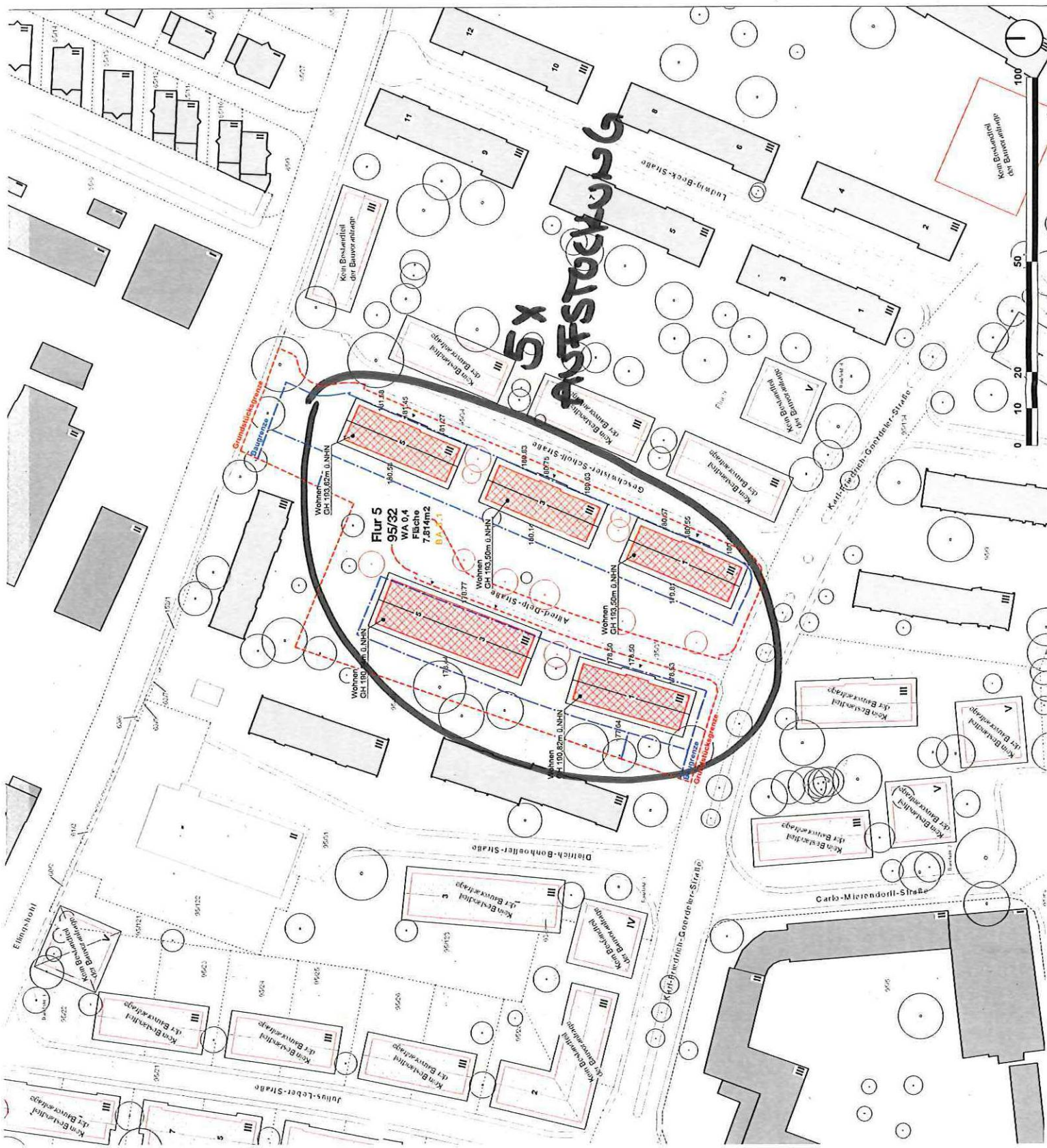
Abbildung 3: Piktogramm Sanierung und Aufstockung o.M.

	Grundstücksgrenze		Überschreibung Baugrenze
	Baugrenze		Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand
	Flächen für Caragen gem. Bebauungsplan		Geplante Gebäude - Neubau
	Flurstücksgrenze		Baumbestand gem. Freilanageplanung
	Baubeschnitt		Füllungen gem. Freilanageplanung
	Abstandsflächen		Neupflanzungen gem. Freilanageplanung
	Vorhandene Wohngebäude	95/139	Flurstücknummer
	Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe	IV	Geschossigkeit
	Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke	1	Hausnummern
	Abbruch	108.40	Mittlere Geländehöhe ü.N.N.H.
			Höhenlinien ü.N.N.H. gem. Vermessungsplan

1997



Koblentz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres



BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorrangig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubeziehen.

Alle Höhenwerte zu Fremdgeräten gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Rohbau-Kote OKFF		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Höhenkote Terrain		Rot gekennzeichnete Vermessung im Plan bilden Abgrenzungsbereich der weiteren Planung ab.
	Höhenkote Terrain		Revisionsskizzenkommentar zur vorherigen Version.								

LEGENDE

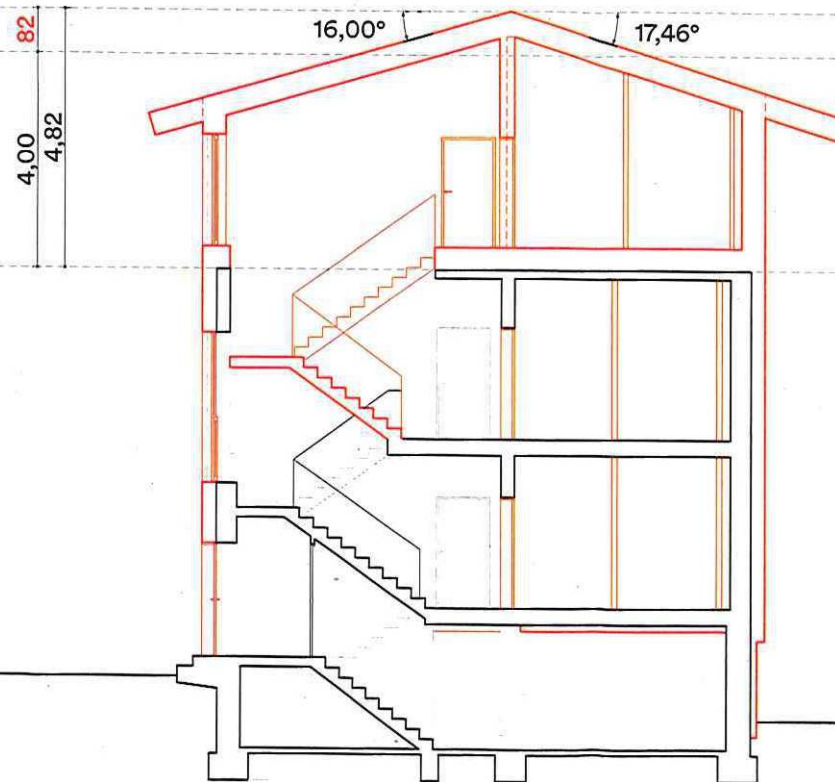
	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

Firsthöhe gemäß Planung,
190,82 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
190,00 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
186,00 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
178,30 ü.NHN



AUFSTÜCKUNG BESTAND
ALFRED-DELP-STR. 1

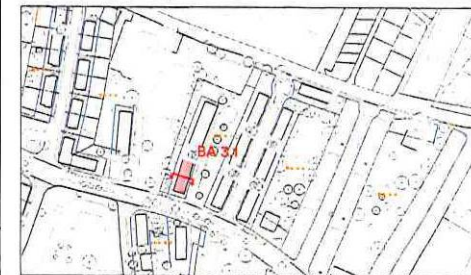


134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind mitliegend beizubringen.
Alle Hinweise zu Fremdgeräten gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

+ mm Ausbau-Kote DKRF + mm Rohbau-Kote DKRF + mm Höhenkote Terrain	- Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen) - Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	- mit gelben gezeichnete Vermerke im Plan bilden Abgrenzungswert der weiteren Planung ab. - Revisionskommentar zur vorliegenden Version
--	--	--

LEGENDE

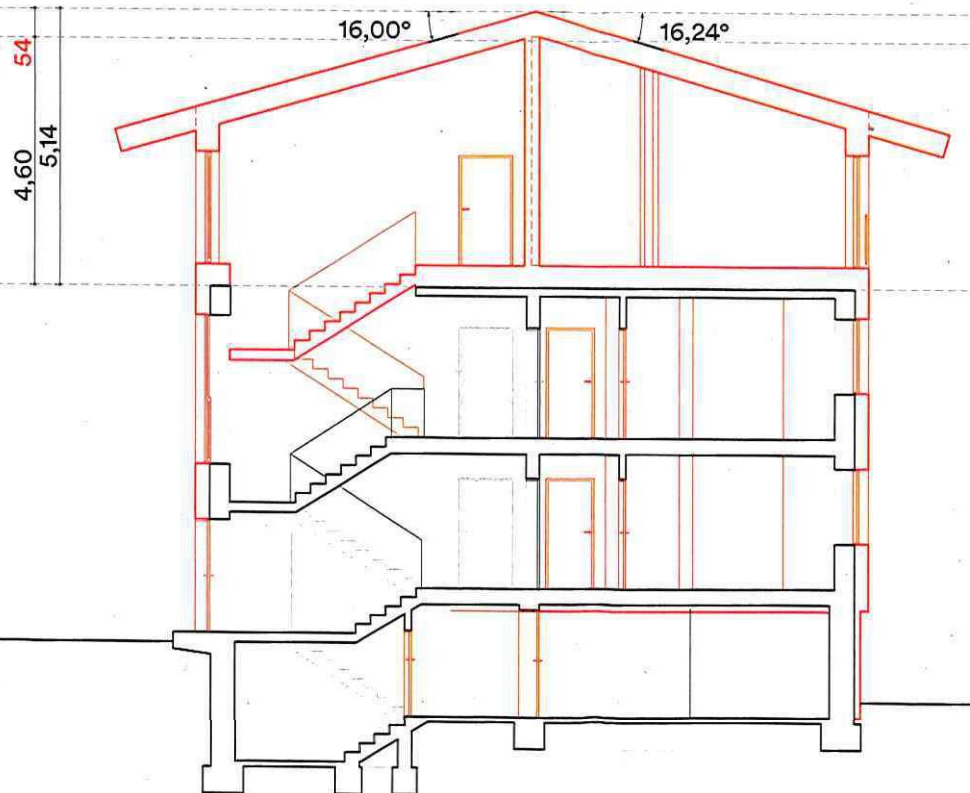
- Partiellgrenze - Abbruch existierende Konstruktion - Neubau - Existierende Konstruktion - Mauerwerk - Stahlbeton	- Fertigbeton - Isolation (fest) - Isolation (Weich) - Stahl - Holz - Beton unbewehrt
---	--

Firsthöhe gemäß Planung,
190,54 ü.NHN

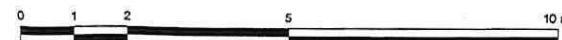
Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
190,00 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
185,40 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
178,66 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
ALFRED-DELP-STR. 3/5

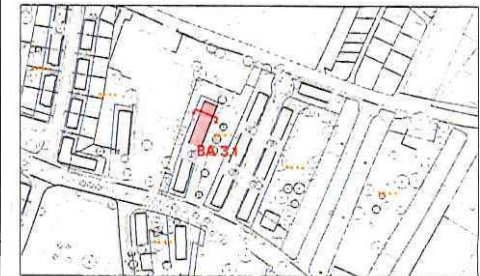


Index	Datum	LK	Anpassung Beschriftung	Verteiler
1	14.07.26	gez.	Anderungen	

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

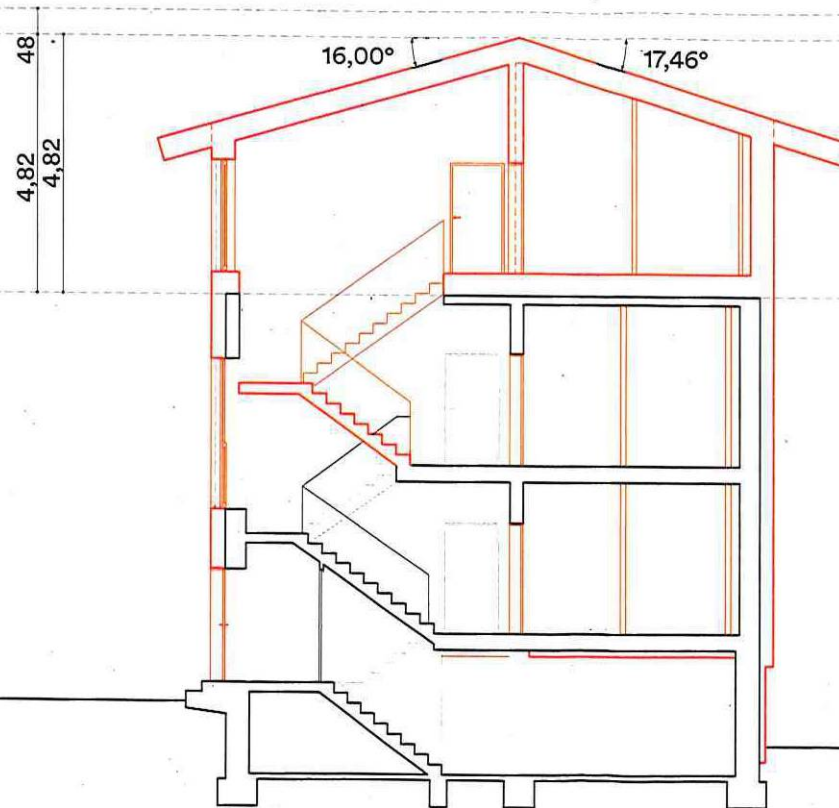


Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

Firsthöhe gemäß Planung,
193,02 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,20 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
180,40 ü.NHN



AUFSTÜCKUNG BESTAND
GESCHWISTER-SCHOLL-STR. 7



Bauvoranfrage

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Baustell.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubestellen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

• mas	Ausbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)	mit gelbem Text	Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abbindegrundriss der weiteren Planung ab.
• mas	Rohbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	mit blauem Text	Blau gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abbindegrundriss der weiteren Planung ab.
• mas	Höhe-Kote Terrain				

LEGENDE

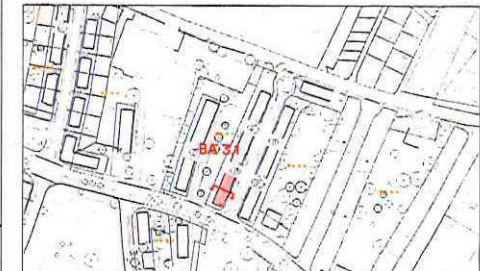
---	Parzellengrenze		Fertigbeton
---	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
---	Neubau		Isolation (weich)
---	Existierende Konstruktion		Stahl
---	Mauerwerk		Holz
---	Stahlbeton		Beton unbewehrt

Index	Datum	LK	Anpassung Beschriftung	Vorteiler
1	14.07.26	gez.	Anderungen	

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektiert
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

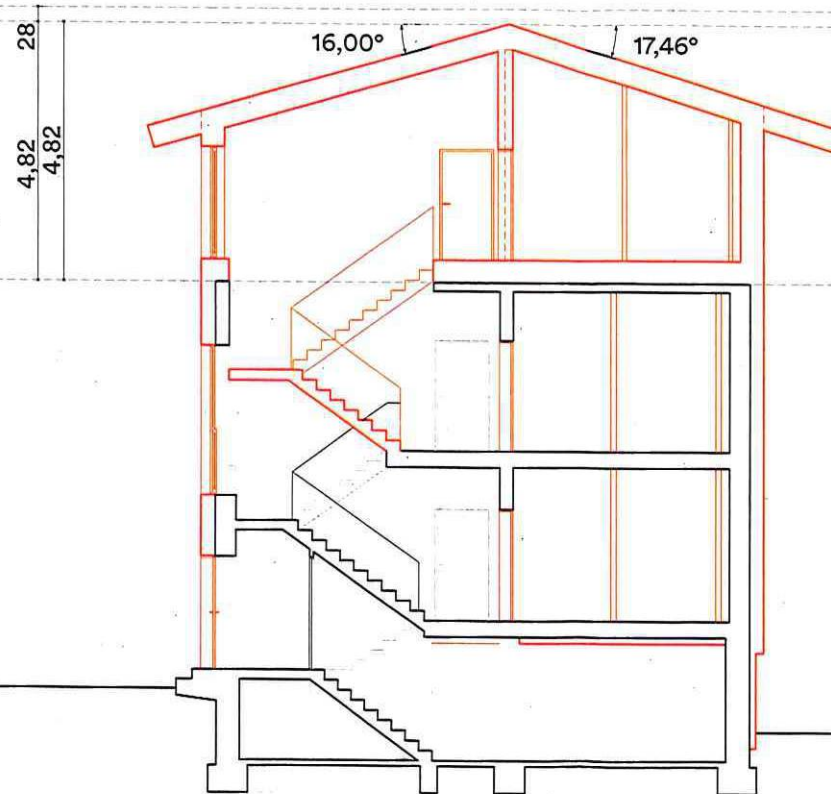


Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

Firsthöhe gemäß Planung,
193,22 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,40 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
180,70 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER-SCHOLL-STR. 3



Bauvoranfrage

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 1°. Dieser Planstand dient vorwiegend der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubeziehen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Rohbau-Kote OKRF		Höhenkote Terrain		Neubau		Abbruch existierende Konstruktion		Existierende Konstruktion		Mauerwerk		Stahlbeton		Fertigbeton		Isolation (fest)		Isolation (weich)		Stahl		Holz		Beton unbewehrt
--	------------------	--	---	--	---	--	------------------	--	-------------------	--	--------	--	-----------------------------------	--	---------------------------	--	-----------	--	------------	--	-------------	--	------------------	--	-------------------	--	-------	--	------	--	-----------------

LEGENDE

	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

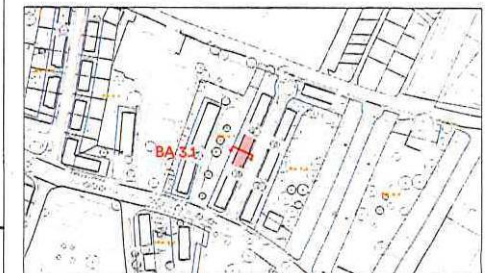
1	14.07.26	LK	Anpassung Beschreibung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

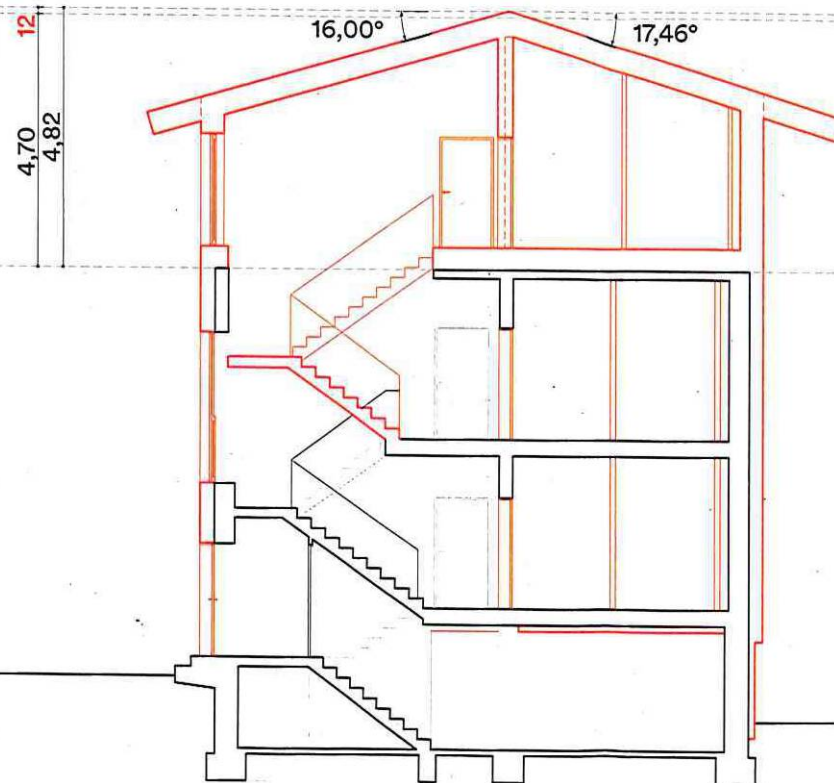


Firsthöhe gemäß Planung,
193,62 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan
193,50 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,80 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
181,30 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER · SCHOLL · STR. 5



Bauvoranfrage

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand "1". Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubeziehen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

➤ LK: Ausbau-Kote OKFF ➤ LK: Rohbau-Kote OKFF ➤ LK: Höhenkote Terrain	▽ Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen) ▽ Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	- Handgezeichnete Text - Handgezeichnete Text	- Handgezeichnete Text - Handgezeichnete Text
---	--	--	--

LEGENDE

---	Persallengrenze	■	Fertigbeton
---	Abbruch existierende Konstruktion	■	Isolation (fest)
---	Neubau	■	Isolation (weich)
---	Existierende Konstruktion	■	Stahl
---	Mauerwerk	■	Holz
---	Stahlbeton	■	Beton unbewehrt

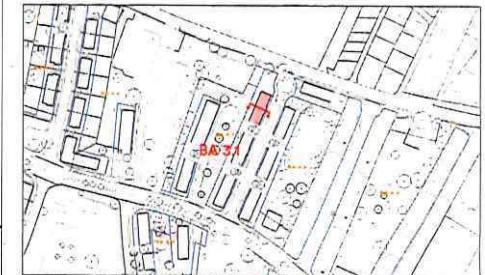
Index	14.07.26 Datum	LK gez.	Anpassung Beschriftung Änderungen	Verteiler
-------	-------------------	------------	--------------------------------------	-----------

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe





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).

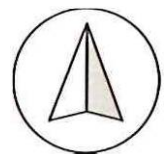
Historie:

- Sitzung des Gestaltungsbeirates am 12.06.2026

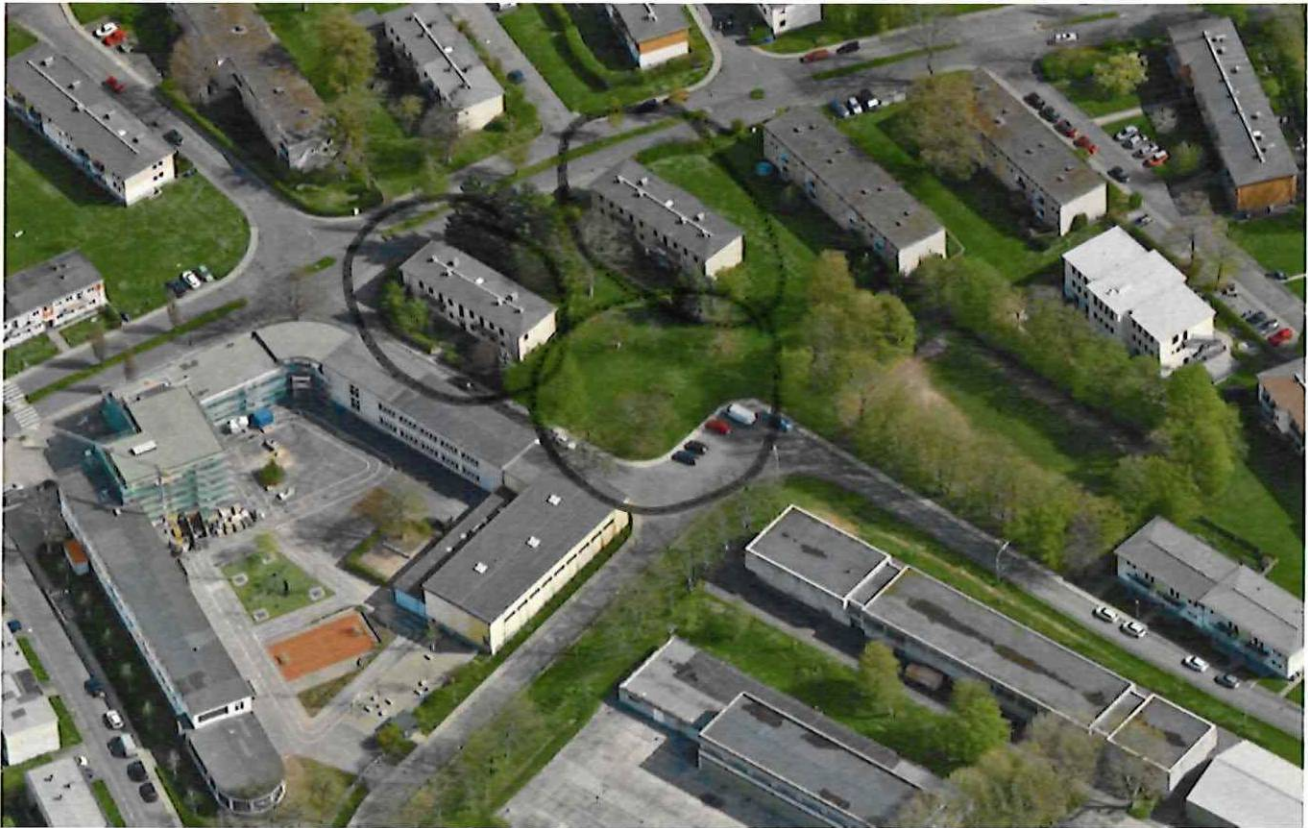
Schrägluftbilder



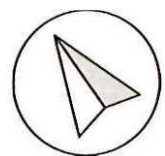
Geographische Länge: 7,616 °
Geographische Breite: 50,339 °
Ost/Rechtswert: 401521,86
Nord/Hochwert: 5577242,92



Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,616 °
Geographische Breite: 50,339 °
Ost/Rechtswert: 401478,44
Nord/Hochwert: 5577201,93



Es ist eingangs zu bemerken, dass der wertvolle Baum- und Grünraumbestand sich nicht nur auf die innere Fläche beschränkt, sondern auch auf den für die Neubauten ausgewiesenen Flächen wiederzufinden ist.

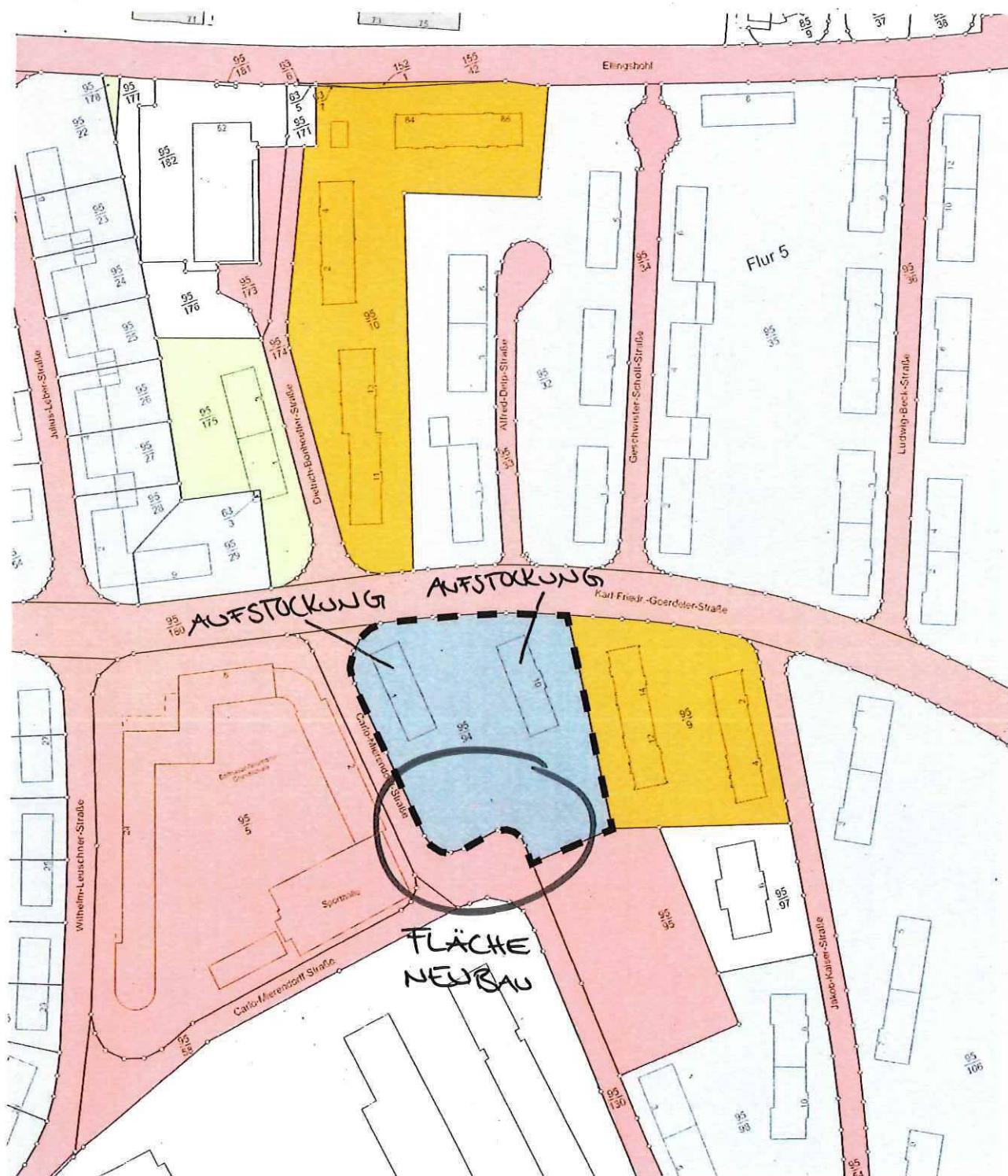


Abbildung 1: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.3 auf Grundstück 95/94 im aktuellen Liegenschaftskataster o.M.

01.2 Lage des Bauabschnitts BA 3.2 im Bebauungsplan Nr. 201 vom November 2021

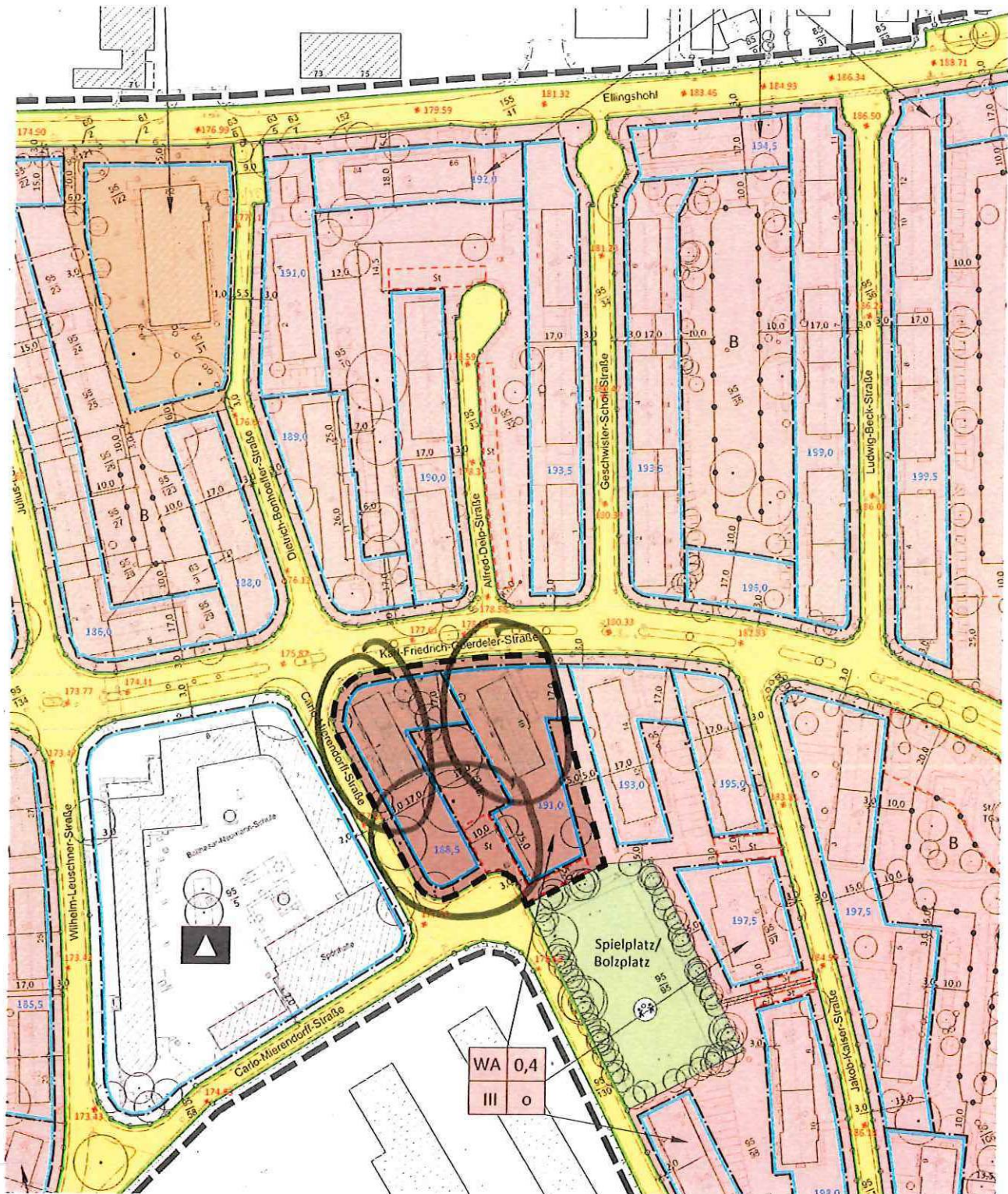


Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.3 auf Grundstück 95/94 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.

Zeichenerklärung

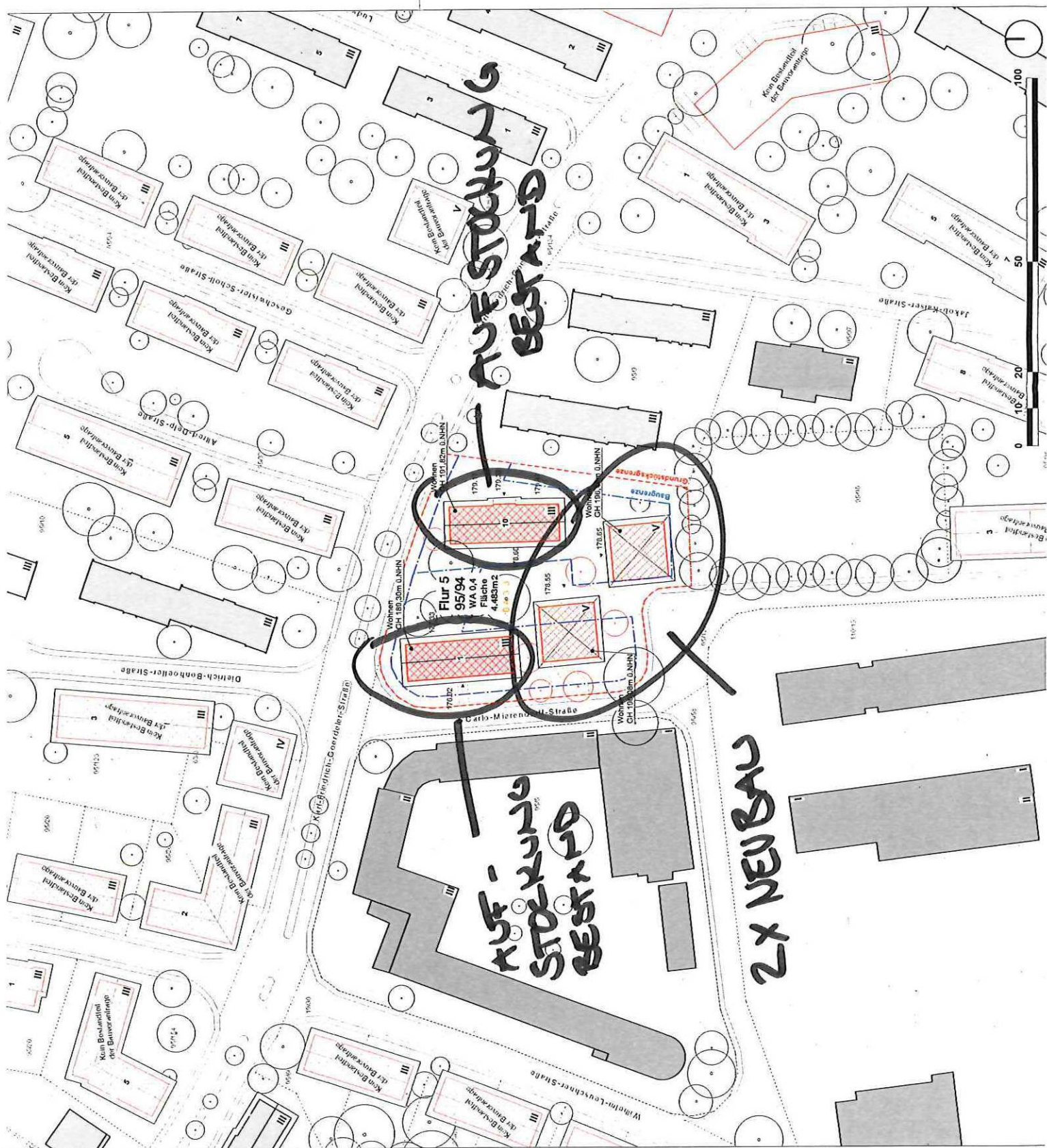
	Grundstücksgrenze		Überschreitung Baugrenze
	Baugrenze		Geplante Gebäude -
	Flächen für Garagen		Ausrückung von Bestand
	gem. Bebauungsplan		Geplante Gebäude - Neubau
	Flurstücksgrenze		Baumbestandentgem.
	Bauschnitt		Freiheitsplanung
	Bauschnittsgrenze		Füllungen gem. Freilegungsplanung
	Abstandsflächen		Neupflanzungen gem. Freiheitsplanung
	Vorhandene Wohngebäude		Freiheitsplanung
	Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		95/139 Flurstücknummer
	Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke		1 Hausnummern
	Abbruch		108-40 Mittlere Geländehöhe ü.NHN
			Höhenlinien ü.NHN gem. Vermessungsplan

Projekt

Pfaffendorfer Höhe

Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

Koblentz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres



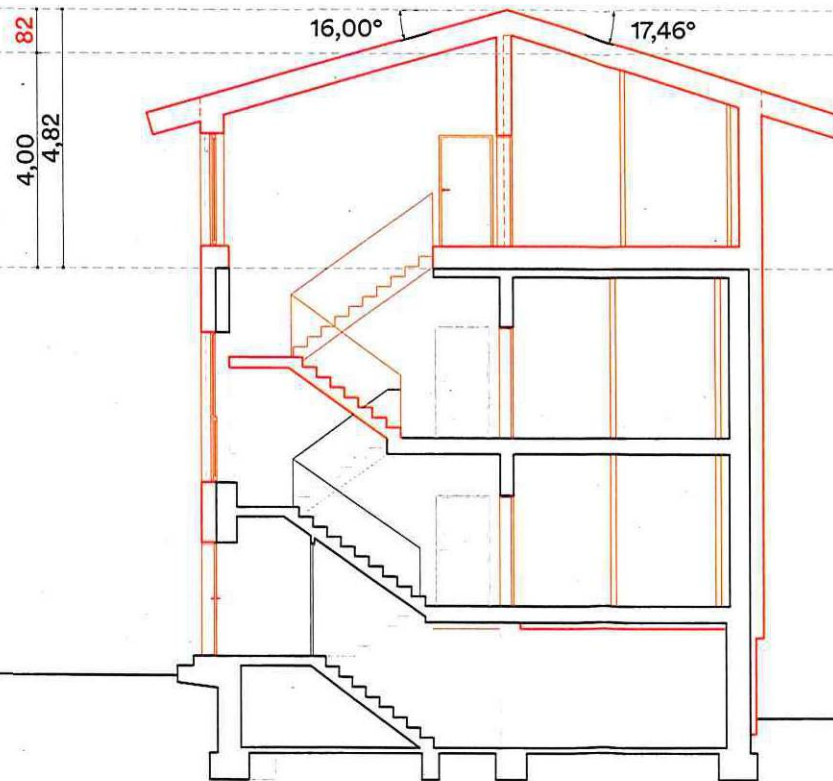
AUFSTOCKUNG BESTAND

Firsthöhe gemäß Planung,
191,82 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
191,00 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
187,00 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
179,30 ü.NHN



KARL-FRIEDRICH-GIERGELER STR 10



Bauvoranfrage

Copyright ©

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubearbeiten.

Sämtliche Maße sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

⊕ OKFF	Ausbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)	rot gestrichelte Linie	Rot gekennzeichnete Vermessung im Plan bilden Absteckungsgelände der weiteren Planung ab.
⊕ OKFF	Rohbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	blau gestrichelte Linie	Blau gekennzeichnete Vermessung im Plan bilden Absteckungsgelände der weiteren Planung ab.
⊕ OKFF	Höhenkote Terrain				

LEGENDE

---	Parzellengrenze	■	Fertigbeton
---	Abbruch existierende Konstruktion	■	Isolation (fest)
---	Neubau	■	Isolation (weich)
---	Existierende Konstruktion	■	Stahl
---	Mauerwerk	■	Holz
---	Stahlbeton	■	Beton unbewehrt

Index	Datum	LK	Anpassung Beschriftung	Verteiler
1	14.07.26	gez.		

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



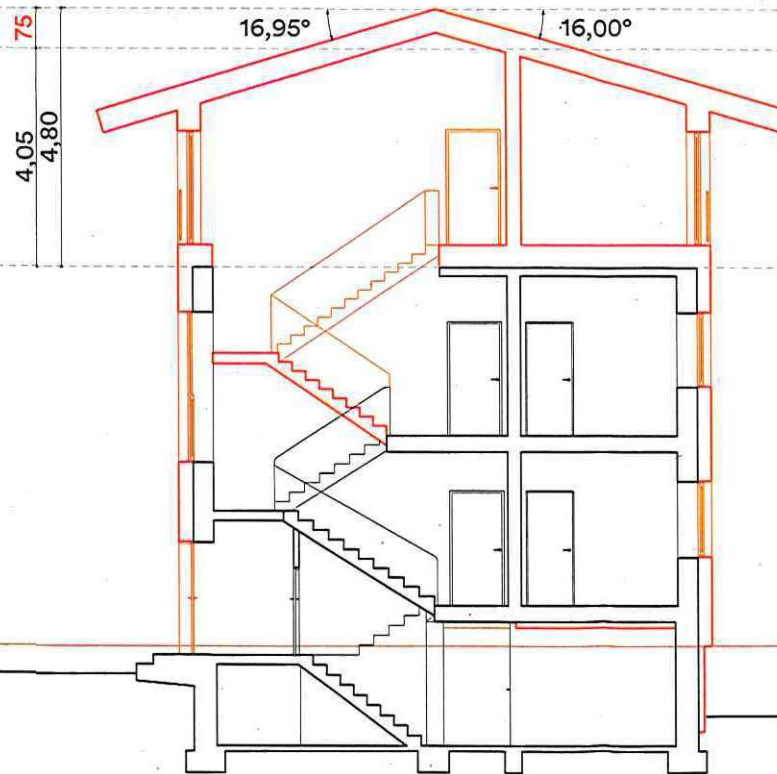
AUFSTOCKUNG BESTAND

Firsthöhe gemäß Planung,
189,30 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
188,50 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
184,50 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
176,85 ü.NHN



CARLO-MIERENDORFF-STR. 7



Bauvoranfrage

Ct

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand "1". Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind mit einzubringen.

Alle Hinweise zu Fremdwerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Rückkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Rot gekennzeichnete Vorwerke im Plan bedürfen Abstimmungsbefehl der weiteren Planung ab.
	Rohbau-Kote OKSF		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Rückkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Revisionskommentar zur vorherigen Version
	Höhenkote Terrain						

LEGENDE

	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

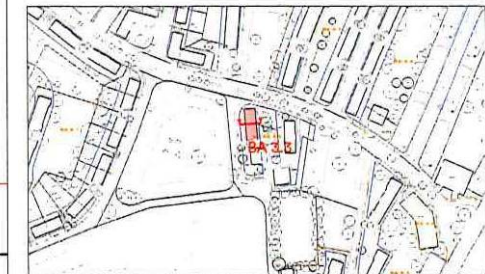
1	14.07.26	LK	Anpassung Bauzeichnung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

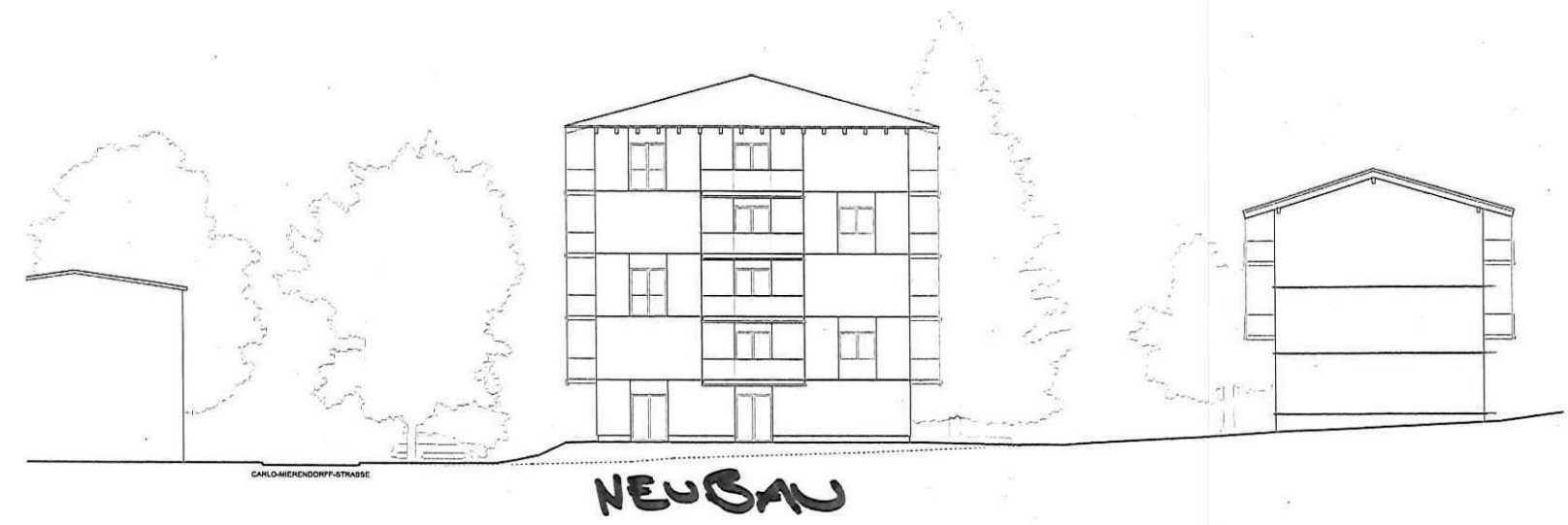
Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

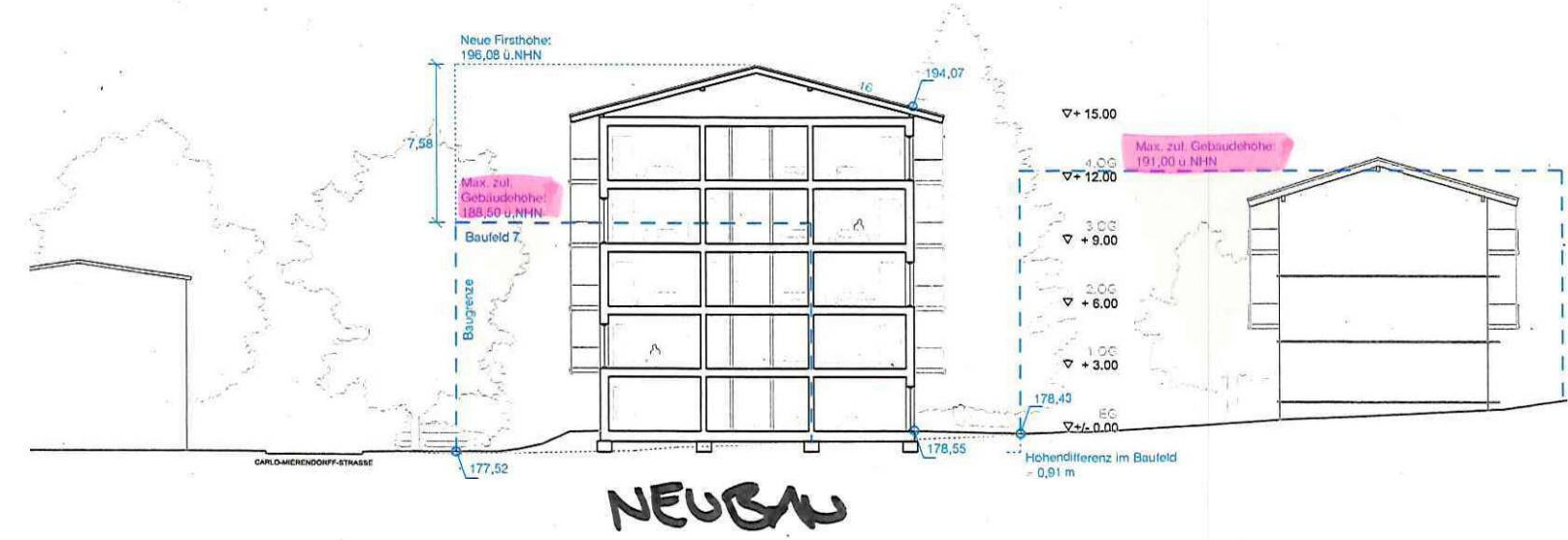


Baufeld 7

Ansicht



Schnitt



Zeichenerklärung

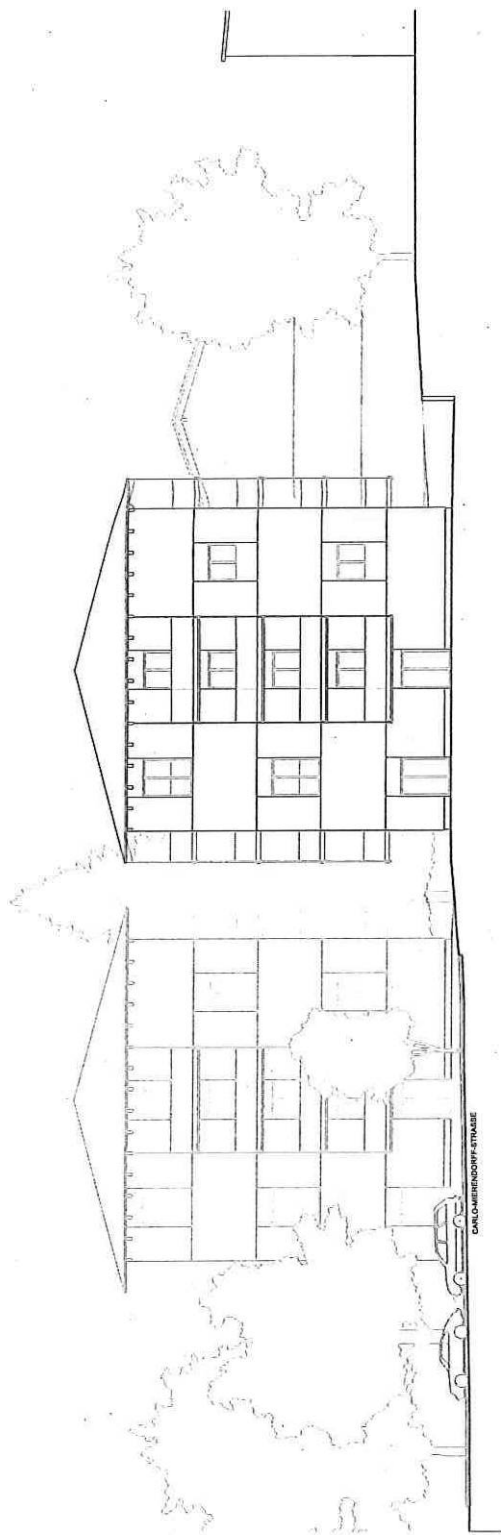
Index Architekt		gez.
Datum	Änderung	

Projekt

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

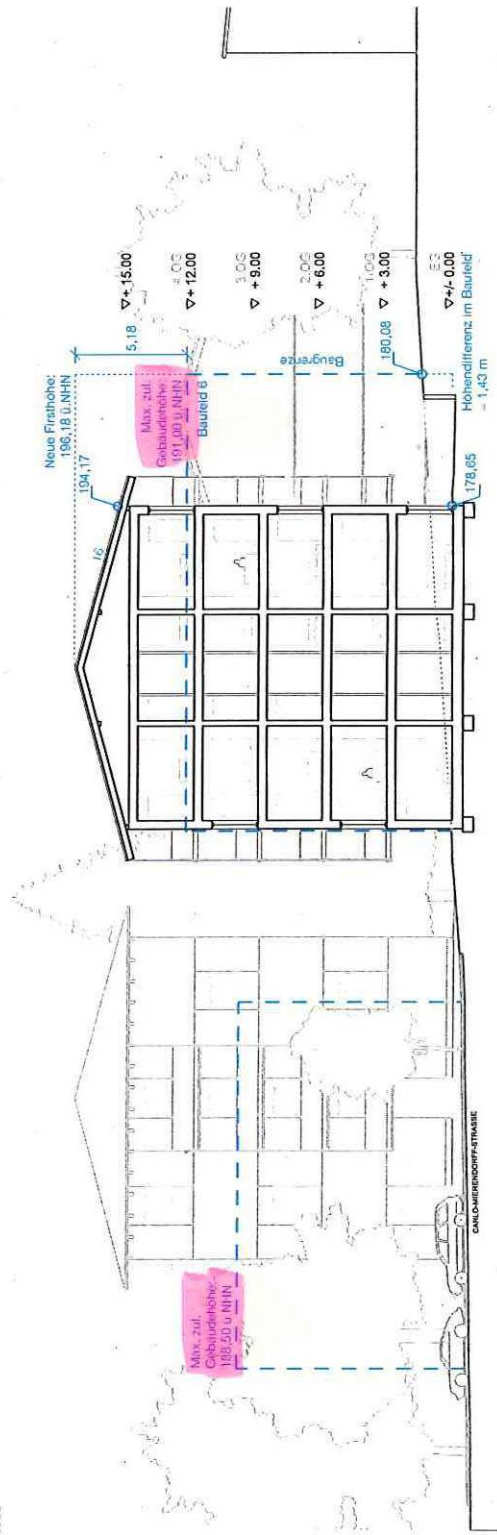
Baufeld 6

Ansicht



NEUBAU

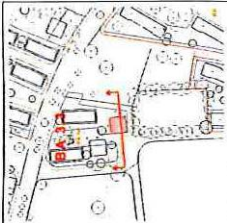
Schnitt



Zeichenerklärung

Index Architekt	002
Datum	Änderung
Projekt	

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers



DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 02.09.2026

Tel.: 3157 Herr Blankenheim
Fax: 3150
E-Mail: Dustin.Blankenheim@stadt.koblenz.de

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610310 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ludwig-Erhard-Straße 5, 56073 Koblenz
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme Bauturbo (§§ 31, 34 und 246e) zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Bauabschnitt BA3.3 " - Az. 2012-26
Grundstück	Koblenz, , Pfaffendorfer Höhe, Carlo-Mierendorff-Straße , Karl-Friedr.-Goerdeler-Str.
Gemarkung	Pfaffendorf (PLZ 56076)
Flur	5
Flurstück	95/94

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)

Auf die negative bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 01.09.2026 wird hingewiesen.

Abweichend von der in den Antragsunterlagen dargestellten Heranziehung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) ist vorliegend zunächst die speziell für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans vorgesehene Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen. § 31 Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ausdrücklich erweitert, um im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Befreiung von dessen Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Sofern die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens **innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans** (hier: Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“) ist daher zunächst § 31 Abs. 3 BauGB heranzuziehen: Hiernach kann *„mit Zustimmung der Gemeinde 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.“*

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ im Jahr 2022 in Kraft getreten ist und seinen Festsetzungen ein konkretes und umfassend begründetes städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Vor diesem Hintergrund stellen die nunmehr beantragten, teilweise erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Veränderung der erst vor wenigen Jahren getroffenen städtebaulichen Festsetzungen dar. Dies wirft insbesondere die Frage auf, inwieweit eine solche Abweichung von der ursprünglichen Planung im Wege einer Befreiung

zugelassen werden kann, ohne die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich in Frage zu stellen.

Gerade für diese Fallgestaltung ist jedoch die mit dem „Bau-Turbo“ geschaffene bzw. erweiterte Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB von Bedeutung. Die Vorschrift ermöglicht es, zugunsten des Wohnungsbaus auch von Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans abzuweichen, selbst wenn die beantragte Befreiung über die nach § 31 Abs. 2 BauGB bestehenden Befreiungsmöglichkeiten hinausgeht. Die Tatsache, dass die beantragten Abweichungen von einem vergleichweisen jungen Bebauungsplan und dessen zugrunde liegendem städtebaulichen Konzept abweichen, steht der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB daher nicht grundsätzlich entgegen. Vielmehr ist dies im Rahmen der erforderlichen Würdigung der öffentlichen Belange und der nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB sind daher im Folgenden für die einzelnen beantragten Abweichungen zu prüfen.

Frage 1: Aufstockung Bestandsgebäude (Gebäudehöhe)

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Die beantragte Abweichung betrifft die im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Festsetzung A. 2.1 „Höhe baulicher Anlagen“). Die geplante Aufstockung der bestehenden Gebäude dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201 dienen insbesondere dazu, die Höhenentwicklung und optische Wirkung der unterschiedlichen Bauformen auf ein an die Umgebungsbebauung angepasstes Maß zu begrenzen und dadurch auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren. Gleichzeitig soll eine energetisch optimierte, flexible und zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden.

Für die Beurteilung der beantragten Befreiung ist daher maßgeblich, ob die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m zu einer Beeinträchtigung dieser städtebaulichen und gestalterischen Belange führt, die einer Befreiung entgegensteht.

Dabei ist zunächst die konkrete Ausgestaltung der geplanten Aufstockung zu berücksichtigen. Nach den vorliegenden Unterlagen sollen die vorhandenen Dächer bis zur bestehenden Dachdecke zurückgebaut und durch eine neue Dachkonstruktion ersetzt werden. Vorgesehen ist ein einheitliches Gestaltungskonzept mit einem flach geneigten Satteldach mit einer Dachneigung von 16°. Die Aufstockungen sollen dabei gestalterisch in den vorhandenen Gebäudebestand integriert werden und nicht als lediglich aufgesetztes Geschoss in Erscheinung treten.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz hat sich mit Empfehlung vom 12.06.2026 ausführlich mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Gegenstand der Betrachtung waren sowohl die vorgesehenen

Aufstockungen des Bestands als auch die ergänzenden Punkthäuser. Der Gestaltungsbeirat hat dabei ausdrücklich berücksichtigt, dass für die Umsetzung des Konzepts Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Baufelder und Gebäudehöhen, erforderlich sind.

Das modifizierte städtebauliche Konzept wird vom Gestaltungsbeirat grundsätzlich positiv bewertet. Gegenüber einer stärker an den Festsetzungen des Bebauungsplans orientierten Lösung werden insbesondere Vorteile hinsichtlich der Wohnqualität, der Besonnung, der Durchgrünung, des Erhalts des wertvollen Baumbestands, der Durchlüftung und der Schaffung von Blickbeziehungen gesehen. Auch das Freiraumkonzept mit der Sicherung des Baumbestands und der offenen Wiesenflächen wird grundsätzlich positiv bewertet. Für die Aufstockungen wird insbesondere der Ansatz einer einheitlichen Gestaltung von Bestand und Ergänzungen begrüßt. Insgesamt wird die Vorgehensweise einer seriellen Nachverdichtung unter Wahrung des einheitlichen Siedlungscharakters und gleichzeitiger Setzung neuer städtebaulicher Qualitäten als positiv und zukunftsweisend beurteilt. Die erforderlichen Befreiungen zugunsten dieser Qualitäten werden vom Gestaltungsbeirat grundsätzlich als vertretbar angesehen.

Unter Berücksichtigung dieser fachlichen Einschätzung ist die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m hinsichtlich ihrer städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen zu bewerten. Die zusätzliche Höhe steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstockung des vorhandenen Gebäudebestands und ist Bestandteil eines einheitlichen Gestaltungskonzepts. Nach den vorliegenden Unterlagen ist nicht zu erwarten, dass die Aufstockungen durch die beantragte Überschreitung zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Überformung des vorhandenen Siedlungsbildes führen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Aufstockung erfolgt auf dem vorhandenen Gebäudebestand und erfordert keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Dies entspricht zugleich dem in der Begründung des Bebauungsplans dargestellten städtebaulichen Ansatz, durch Aufstockungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dadurch die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen zu reduzieren. Die Begründung bewertet die Geschossaufstockung ausdrücklich als den baulich schonendsten Eingriff in Boden und Natur und hebt die Vorteile hinsichtlich des Erhalts von Grünflächen und des Klimaschutzes hervor.

Insgesamt ist unter Würdigung der konkreten Auswirkungen der beantragten Befreiung festzustellen, dass die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m mit den berührten öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Durch die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m ist zwar eine zusätzliche vertikale Entwicklung der bestehenden Baukörper verbunden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine besonderen nachbarlichen Beeinträchtigungen erkennbar, die der Erteilung der Befreiung entgegenstehen.

Die zusätzliche Höhenentwicklung ist im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauungsstruktur sowie der vorgesehenen einheitlichen Gestaltung der Aufstockungen zu betrachten. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist nicht ersichtlich. Die bauordnungsrechtliche Prüfung, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung nachbarschützender Vorschriften der Landesbauordnung, bleibt hiervon unberührt.

Tenor

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind insbesondere keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m zu erteilen.

Frage 2: Überschreitung Baugrenze

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird die großflächige Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen (Festsetzung A. 3.2 „Überbaubare Grundstücksfläche“) für die Neubebauung im Bereich des Baufeldes 7. Die beantragte Abweichung ermöglicht die Errichtung der geplanten Neubauten und dient damit unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen und dienen damit insbesondere der städtebaulichen Ordnung der Neubebauung. Vorliegend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder mehrere großkronige und als erhaltenswert eingestufte Bäume befinden. Diese wurden durch den Vermesser im Jahr 2023 aufgenommen und sind teilweise bereits im Bebauungsplan dargestellt, entsprechen dort jedoch hinsichtlich ihrer tatsächlichen Größe nicht vollständig dem vorhandenen Bestand.

Die geplante Anordnung der Neubauten berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand, indem die vorgesehenen Baukörper von 15 m x 15 m weitestgehend unter Berücksichtigung des bestehenden Kronenradius zuzüglich einer Abstandfläche von 1,50 m von den vorhandenen Bäumen abgerückt werden. Hierdurch wird eine Verlagerung der Baukörper außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

Die Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht damit eine an den vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen orientierte Anordnung der Neubauten und trägt zum Erhalt des ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Baumbestands bei. Gleichzeitig wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ermöglicht. Die mit der Befreiung verbundene Abweichung von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist daher im konkreten Fall geeignet, städtebauliche und ökologische Qualitäten des bestehenden Wohnumfeldes zu sichern.

Wie bereits im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Vorhabens dargestellt, wurde das zugrunde liegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Hervorgehoben wurden insbesondere die Vorteile der flexibleren Anordnung der Neubauten hinsichtlich des Erhalts wertvoller Bäume, der Begrünung, der Belichtung und Belüftung sowie der bestehenden Sicht- und Freiraumbeziehungen. Die für die Umsetzung des Konzepts erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden dabei im Zusammenhang mit den hierdurch erreichten städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten als vertretbar bewertet.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenzen führt nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bisher unbebauter Grundstücksflächen über die für die geplante Neubebauung ohnehin vorgesehene Fläche hinaus. Vielmehr ermöglicht die abweichende Anordnung eine stärkere Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Vielmehr trägt die beantragte Befreiung durch die Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands zu dessen Erhalt bei.

Insgesamt ist festzustellen, dass die beantragte Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Durch die Verschiebung der Baukörper außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können sich gegenüber der im Bebauungsplan vorgesehenen Anordnung veränderte Abstände und Sichtbeziehungen ergeben. Die beantragte Befreiung dient jedoch zugleich dazu, die Neubauten unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands anzuordnen und die bestehenden Freiraumqualitäten zu erhalten. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist durch die beantragte Überschreitung der Baugrenzen nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor:

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind insbesondere keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen zu erteilen.

Frage 3: Geschossigkeit

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen (Festsetzung A. 2.3 „Zahl der Vollgeschosse“). Für die in den Baufeldern 6 und 7 geplanten Punkthäuser wird eine Erhöhung auf fünf Vollgeschosse vorgesehen. Die Erhöhung der Geschosshöhe dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Im Bebauungsplan Nr. 201 wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Nach der Begründung des Bebauungsplans wurde die Geschossigkeit gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Entwicklung mit maximal zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss auf drei Vollgeschosse angehoben. Maßgeblich war dabei unter anderem die Untersuchung von Dachaufstockungen und die Erkenntnis, dass eine Aufstockung als Staffelgeschoss aufgrund der schmalen Baukörper zu ungünstigen Grundrissen und damit zu einer eingeschränkten Umsetzbarkeit führen würde. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen sollte zugleich eine flächensparende Schaffung zusätzlichen Wohnraums ermöglichen, Grünflächen erhalten und die Auswirkungen auf das Wohnumfeld sowie die Freiraumplanung berücksichtigen.

Diese Zielsetzungen werden durch die beantragte Planung grundsätzlich aufgegriffen und weiterentwickelt. Anstelle großflächiger Zeilenbauten werden kompakte Punkthäuser mit einer Grundfläche von jeweils 15 m x 15 m vorgesehen. Hierdurch wird die überbaute Grundfläche der Neubauten reduziert und eine stärkere Durchlässigkeit der Bebauung zugunsten der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen erreicht. Die Erhöhung auf fünf Vollgeschosse ermöglicht es, trotz der geringeren Gebäudegrundfläche die erforderliche Geschossfläche für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums bereitzustellen.

Die höhere Geschossigkeit führt dabei zu einer stärkeren vertikalen Entwicklung der Neubauten. Nach den vorliegenden Schnitten und Ansichten fügen sich die geplanten fünfgeschossigen Punkthäuser jedoch als einzelne städtebauliche Akzente in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Die Anordnung berücksichtigt die vorhandenen Bestandsgebäude und den wertvollen Baumbestand. Durch die Ausbildung einzelner Hochpunkte wird zugleich eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers geschaffen.

Wie bereits im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Vorhabens dargestellt, wurde dieses städtebauliche Konzept vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Insbesondere wurde die Anordnung der Punkthäuser gegenüber einer stärker an den bisherigen Baukörperstrukturen orientierten Zeilenbebauung als qualitativ höherwertig beurteilt. Hervorgehoben wurden unter anderem die Vorteile hinsichtlich Wohnqualität, Belichtung, Begrünung, Erhalt wertvoller Bäume, Belüftung und bestehender Sicht- und Freiraumbeziehungen. Die Ausbildung von Hochpunkten und die damit verbundene differenzierte Höhenentwicklung wurden im Rahmen des Gesamtkonzepts ebenfalls positiv bewertet.

Die beantragte Erhöhung auf fünf Vollgeschosse ist daher im Zusammenhang mit der gewählten kompakten Bauweise und der damit verbundenen Reduzierung der baulichen Grundflächen zu betrachten. Die zusätzliche Geschossigkeit ermöglicht eine flächensparende Schaffung von Wohnraum und unterstützt zugleich den Erhalt der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen. Die städtebauliche Wirkung der höheren Baukörper wird durch deren punktuelle Anordnung und die Einfügung zwischen den bestehenden Gebäuden und dem vorhandenen Baumbestand begrenzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Die Erhöhung von drei auf fünf Vollgeschosse führt gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit zu einer stärkeren vertikalen Entwicklung der Neubauten. Die geplante Anordnung der Punkthäuser sowie die zwischen den Neubauten und den Bestandsgebäuden vorgesehenen Abstände sind bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen zu berücksichtigen.

Die konkreten Auswirkungen der höheren Geschossigkeit auf Belichtung und Besonnung sowie auf das Wohnumfeld sind im weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Gebäudeplanung zu prüfen. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor:

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Anzahl von drei Vollgeschossen zur Errichtung der geplanten fünfgeschossigen Punkthäuser in den Baufeldern 6 und 7 dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind insbesondere keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Errichtung der geplanten fünfgeschossigen Punkthäuser in den Baufeldern 6 und 7 zu erteilen.

Frage 4: Gebäudehöhe Neubauten

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Beantragt wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN (Festsetzung A. 2.1 „Höhe baulicher Anlagen“) für die geplanten Neubauten in den Baufeldern 6 und 7. Für den Neubau im Baufeld 7 wird eine

Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 188,50 m ü. NHN um 7,58 m auf 196,08 m ü. NHN beantragt. Für den Neubau im Baufeld 6 wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 191,00 m ü. NHN um 5,18 m auf 196,18 m ü. NHN beantragt.

Die beantragten Überschreitungen stehen unmittelbar im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der fünfgeschossigen Punkthäuser (s. auch Frage 3) und dienen damit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die maximale Gebäudehöhe über NHN wurde im Bebauungsplan Nr. 201 unter Berücksichtigung der Topografie festgesetzt. Nach der Begründung des Bebauungsplans soll die Höhenbegrenzung eine energetisch optimierte, flexible und zeitgemäße Bebauung mit moderner Formensprache ermöglichen und zugleich die Höhenentwicklung sowie die optische Wirkung der unterschiedlichen Bauformen auf ein an die Umgebungsbebauung angepasstes Maß begrenzen. Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen hierdurch auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Die beantragte Befreiung ist vor diesem Hintergrund anhand der konkreten städtebaulichen Situation der beiden geplanten Punkthäuser zu beurteilen. Die Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen betragen im Baufeld 7 7,58 m und im Baufeld 6 5,18 m. Damit entstehen gegenüber der Festsetzung deutlich höhere Baukörper. Die zusätzliche Höhe ist jedoch nicht losgelöst von der bereits bei den Fragen 2 und 3 dargestellten städtebaulichen Konzeption zu betrachten.

Die Neubauten werden als einzelne, kompakte Punkthäuser ausgebildet und nicht als durchgehende oder großflächige Baukörper. Die höhere Gebäudeentwicklung wird dadurch auf einzelne städtebauliche Hochpunkte konzentriert. Unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie, der vorhandenen Bestandsgebäude und des wertvollen Baumbestands entsteht eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers. Die geplanten Hochpunkte setzen dabei gezielte städtebauliche Akzente, anstatt eine flächige Erhöhung der Bebauung zu bewirken.

Wie bereits im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Vorhabens dargestellt, wurde das städtebauliche Konzept vom Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz in seiner Empfehlung vom 12.06.2026 ausdrücklich positiv bewertet. Die geplanten Punkthäuser wurden insbesondere hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung, ihrer Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur sowie der damit verbundenen Qualitäten für Belichtung, Belüftung, Freiraum und den Erhalt wertvoller Bäume positiv beurteilt. Die Ausbildung von Hochpunkten wurde dabei als Bestandteil des Gesamtkonzepts und als städtebaulich qualitätsvolle Weiterentwicklung der ursprünglichen Planung bewertet.

Die beantragten Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe sind daher im Zusammenhang mit der punktuellen Anordnung der Neubauten und deren städtebaulicher Funktion zu betrachten. Die höheren Baukörper tragen dazu bei, den zusätzlichen Wohnraum in einer kompakten Bauweise unterzubringen und gleichzeitig die bauliche Inanspruchnahme der Freiräume zu begrenzen. Eine flächige oder gleichmäßige Anhebung der Gebäudehöhen im Quartier ist mit der beantragten Befreiung nicht verbunden.

Unter Berücksichtigung der konkreten Lage und Gestaltung der beiden Punkthäuser ist die beantragte Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind insbesondere keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 31 Abs. 3 BauGB ist die Befreiung zudem unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu beurteilen:

Die beantragten Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe führen zu einer gegenüber dem Bebauungsplan deutlich höheren vertikalen Entwicklung der beiden Neubauten. Bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen ist daher insbesondere die Wirkung der Baukörper auf das unmittelbare Wohnumfeld zu berücksichtigen.

Die höheren Gebäude werden als einzelne Punkthäuser ausgebildet und entsprechend der örtlichen Situation im Quartier angeordnet. Die Auswirkungen der höheren Baukörper werden dadurch auf die konkreten Standorte begrenzt. Die geplante Bebauung berücksichtigt zudem die bestehenden Gebäude und den vorhandenen Baumbestand. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist aufgrund der konkreten Anordnung und Gestaltung der Neubauten nicht ersichtlich.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stehen diese der Erteilung der Befreiung nicht entgegen.

Tenor:

Nach vorstehender Prüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN für die geplanten Punkthäuser in den Baufeldern 6 und 7 dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind insbesondere keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für die Neubauten in den Baufeldern 6 und 7 um 7,58 m im Baufeld 7 bzw. 5,18 m im Baufeld 6 zu erteilen.

Frage 5: Anforderungen an Abstellräume

Die Frage betrifft ausschließlich bauordnungsrechtliche Anforderungen nach der LBauO und ist daher nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Zusammenfassung:

Die Bauvoranfrage 5 umfasst insgesamt fünf Fragestellungen. Die Fragen 1 bis 4 betreffen jeweils Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201. Für diese Befreiungen ist die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich. Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB jeweils vorliegen. Die Erteilung der Befreiungen wird daher empfohlen.

- **Frage 1:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zur Aufstockung der Bestandsgebäude.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 2:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von den im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Baugrenzen.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 3:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 4:** Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für die geplanten Punkthäuser.
→ **Die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird empfohlen.**
- **Frage 5:** Eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist nicht erforderlich, da die Fragestellung ausschließlich eine bauordnungsrechtliche Abweichung nach der Landesbauordnung, konkret von den Anforderungen des § 44 Abs. 3 LBauO, betrifft. Die Fragestellung ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden planungsrechtlichen Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Wie eingangs dargestellt, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich, da die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Fragen 1-4 jeweils erfüllt sind.

Im Auftrag



Dustin Blankenheim



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0610/2026						Datum: 16.09.2026						
Dezernat 4												
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung						Az.: 2008-26 (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	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
							☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
							☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
							☐	Enthaltungen	☐	Gegenstimmen		
TOP		öffentlich										

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	Vorfrage 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 beigelegt.*

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:

Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,618 °
Geographische Breite: 50,338 °
Ost/Rechtswert: 401649,53
Nord/Hochwert: 5577095,12



Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,616 °
Geographische Breite: 50,338 °
Ost/Rechtswert: 401539,27
Nord/Hochwert: 5577102,08

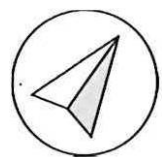
**3x AUFSTOCKUNG
BESTAND**



Schrägluftbilder



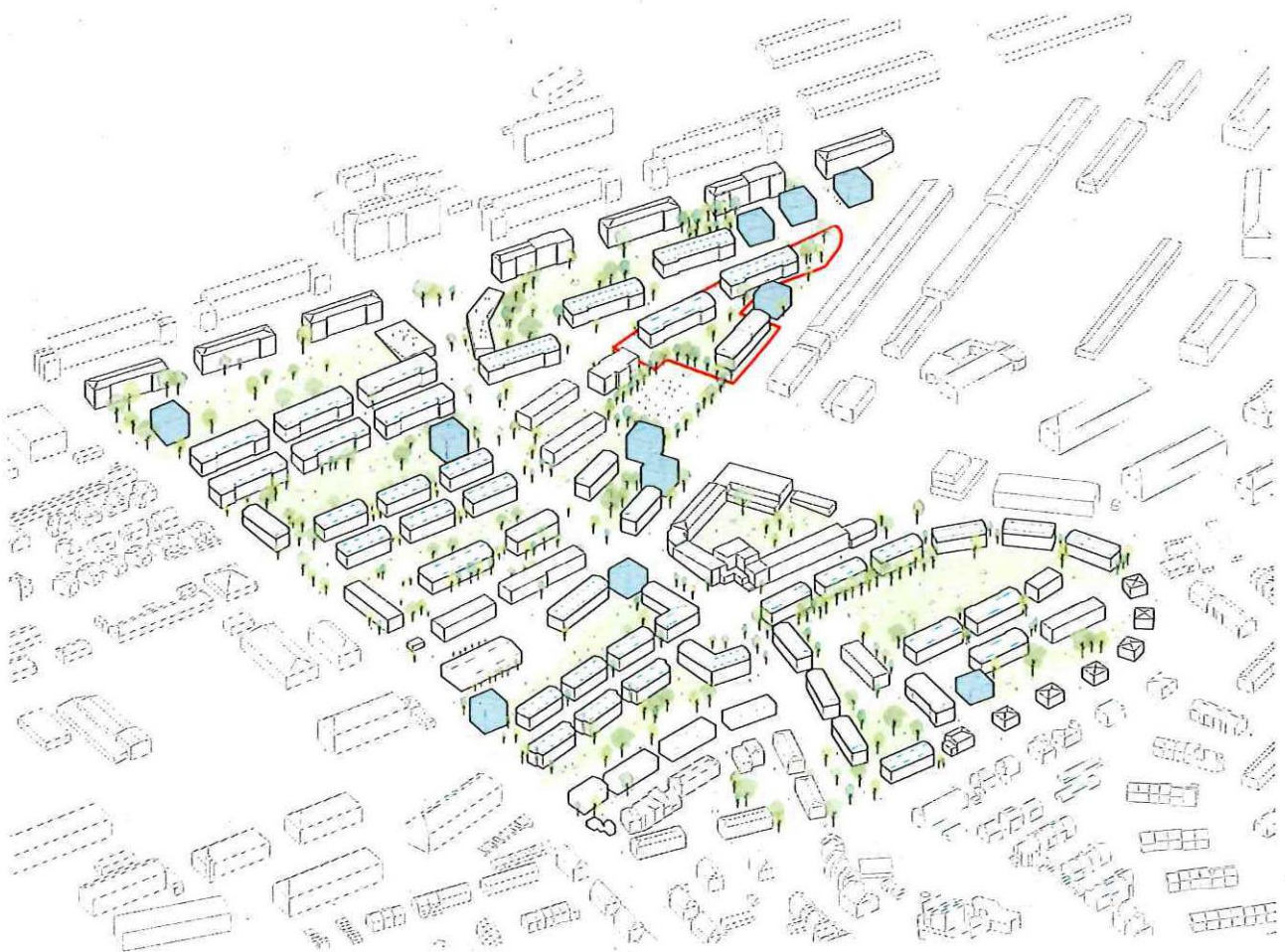
Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,337 °
Ost/Rechtswert: 401555,37
Nord/Hochwert: 5577069,65



17.07.2026

BAUVORANFRAGE 2

Pfaffendorfer Höhe – Koblenz



Bauvoranfrage 2 – Bauabschnitt BA2.2 auf Flurstück Nr. 95/98

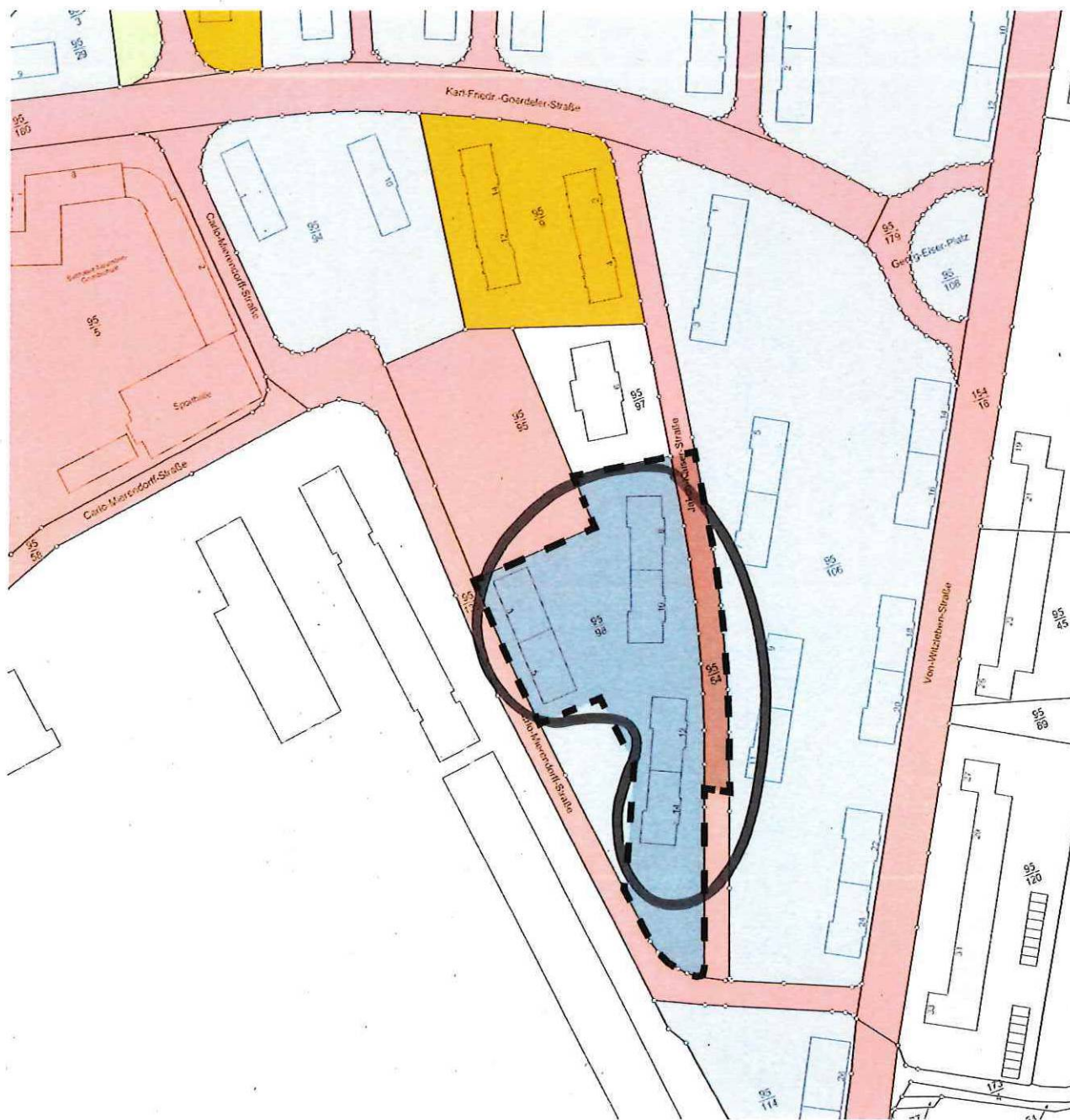


Abbildung 1: Ausschnitt Bauabschnitt BA2.2 auf Grundstück 95/98 im aktuellen Liegenschaftskataster o.M.

01.2 Lage des Bauabschnitts BA 2.2 im Bebauungsplan Nr. 201 vom November 2021



Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA2.2 auf Grundstück 95/98 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.

01.3 Baubeschreibung

Diese Bauvoranfrage 2 (Flurstück Nr.: 95/98) beinhaltet die Sanierung und Aufstockung von 2 Bestandsgebäuden in der Jakob-Kaiser-Straße und 1 Bestandsgebäude in der Carlo-Mierendorff-Straße.

Sanierung und Aufstockung

Die 3 Bestandsgebäude in Bauabschnitt BA2.2 weisen aktuell jeweils 4 Wohnungen pro Etage und somit 8 Wohnungen pro Gebäude auf.

Jedes Bestandsgebäude wird um ein Vollgeschoss mit je 4 Wohneinheiten aufgestockt, wodurch sich eine Gesamtwohnungsanzahl von 12 Wohneinheiten pro Gebäude ergibt.

Insgesamt entstehen durch die Aufstockung in Bauabschnitt 2.2 12 neu geschaffene Wohneinheiten in den Aufstockungen im 2. OG mit einer Wohnfläche von jeweils 91 m² bis zu 101 m².

In der Aufstockung entsteht eine neue Wohnfläche von ca. 1.145 m². In den 3 Gebäuden entsteht durch die Aufstockung eine Erhöhung der BGF von ca. 4.360 m² um ca. 1.460 m² auf insgesamt ca. 5.820 m².

Die Aufstockungen erhalten quartiersübergreifend ein baugleiches Satteldach mit ca. 16° Dachneigung und PV-Anlagen.

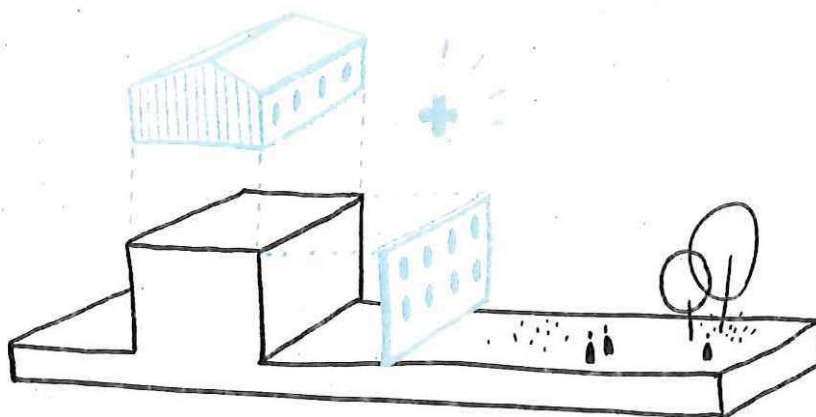


Abbildung 3: Piktogramm Sanierung und Aufstockung o.M.

Zeichenerklärung

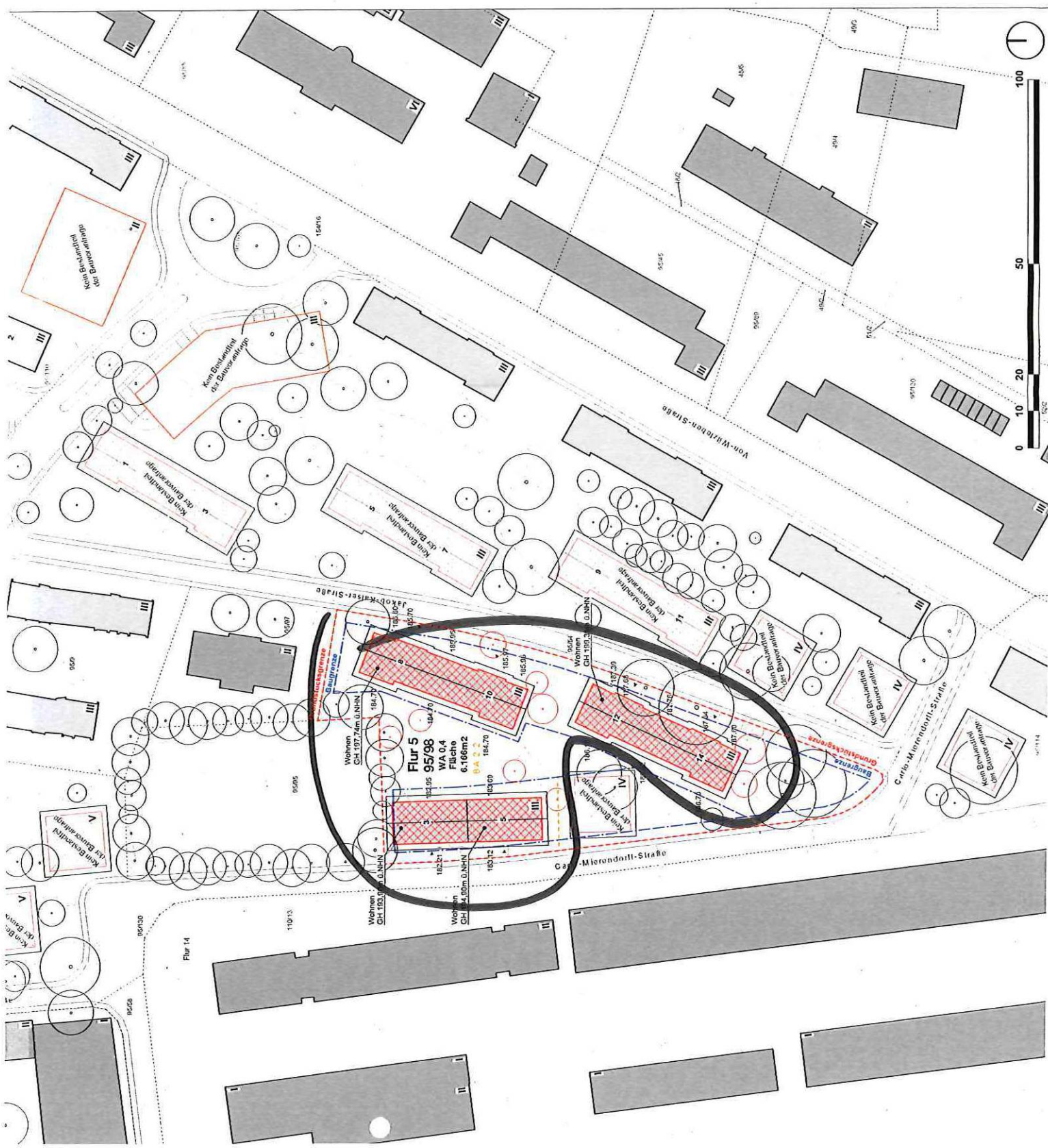
	Grundstücksgrenze		Übersichtungs-Baugrenze
	Baugrenze		Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand
	Flächen für Gärten gem. Bebauungsplan		Geplante Gebäude - Neubau
	Flurstücksgrenze		Baumbestand gem. Freizeitanlagenplanung
	Baubeschnitt		Füllungen gem. Freizeitanlagenplanung
	Baubeschnittsgrenze		Neupflanzungen gem. Freizeitanlagenplanung
	Abstandsflächen		95139 Flurstücknummer
	Vorhandene Wohngebäude		IV Geschossigkeit
	Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		1 Hausnummer
	Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke		100.40 Mittlere Geländehöhe ü.NHN
	Abbruch		Höhenlinien ü.NHN gem. Vermessungsplan

Projekt



Praffendorfer Höhe

Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers



Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Dervorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind mit einzubeziehen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

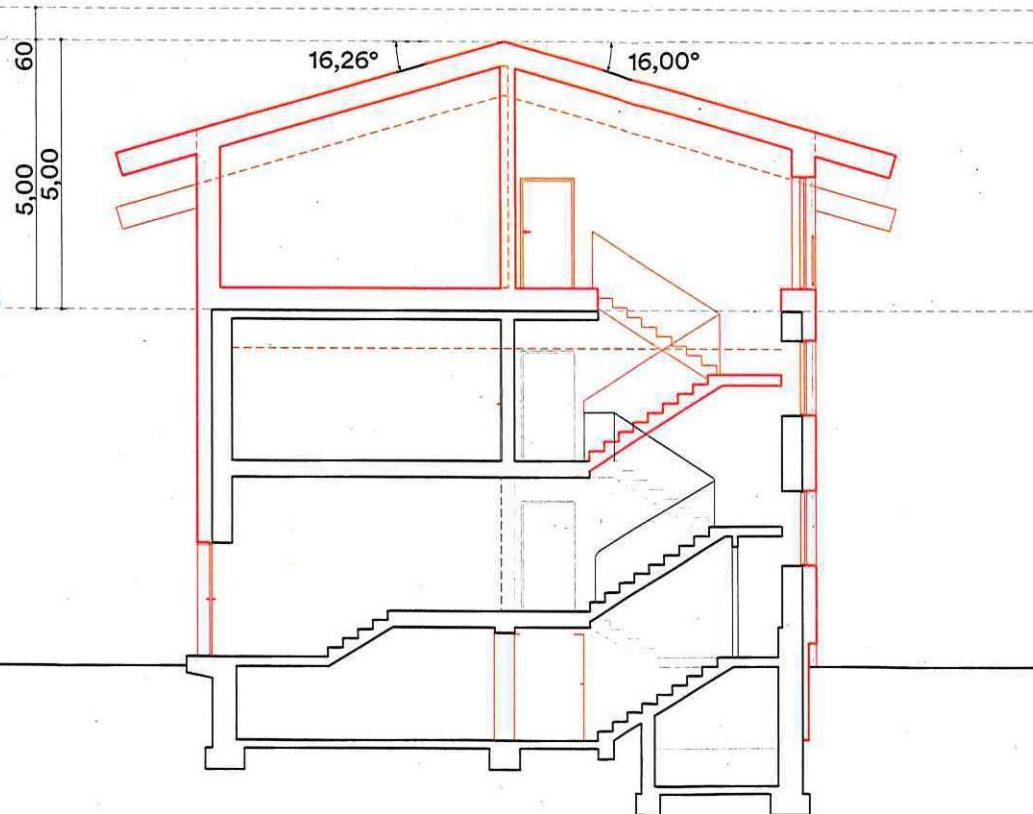
ZEICHENERKLÄRUNG

- | | | | | | | |
|---|---|--|---|---|---|--|
|  Ausbau-Kote OKFF |  Rohbau-Kote OKRF |  Höhenkote Terrain |  Vorderkante Ausbau (Decken/Wand/Fischen) |  Vorderkante Rohbau (Decken/Wand/Fischen) |  Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abstimmbedarf der weiteren Planung ab. |  Revisionskommentar zur vorherigen Version |
|---|---|--|---|---|---|--|

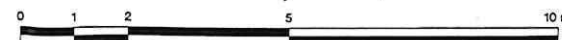
LEGENDE

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-------------------|
|  | Parzellengrenze |  | Fertigbeton |
|  | Abbruch existierende Konstruktion |  | Isolation (fest) |
|  | Neubau |  | Isolation (weich) |
|  | Existierende Konstruktion |  | Stahl |
|  | Mauerwerk |  | Holz |
| | Stahlbeton | | Beton unbewehrt |

Gelände gemäß Vermesser.
182,15 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
CARLO-MIERENDORFF STR.3

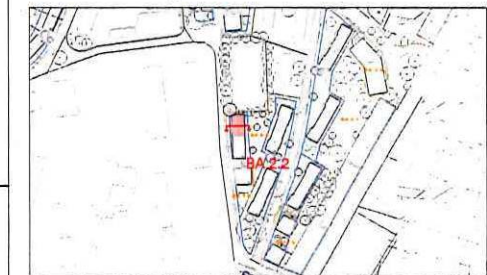


1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart	Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe
------------	---



Architekt:in

[illegible]

Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 11. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinbeziehen. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich.

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

+ aus Ausbau-Kote OKKF + aus Rohbau-Kote OKKF + aus Höhenkote Terrain	- Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen) - Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	- mit schraffierter Kante - mit gekennzeichneter Verankerung im Plan (bittet Abstimmung mit der weiteren Planung ab)
---	--	---

LEGENDE

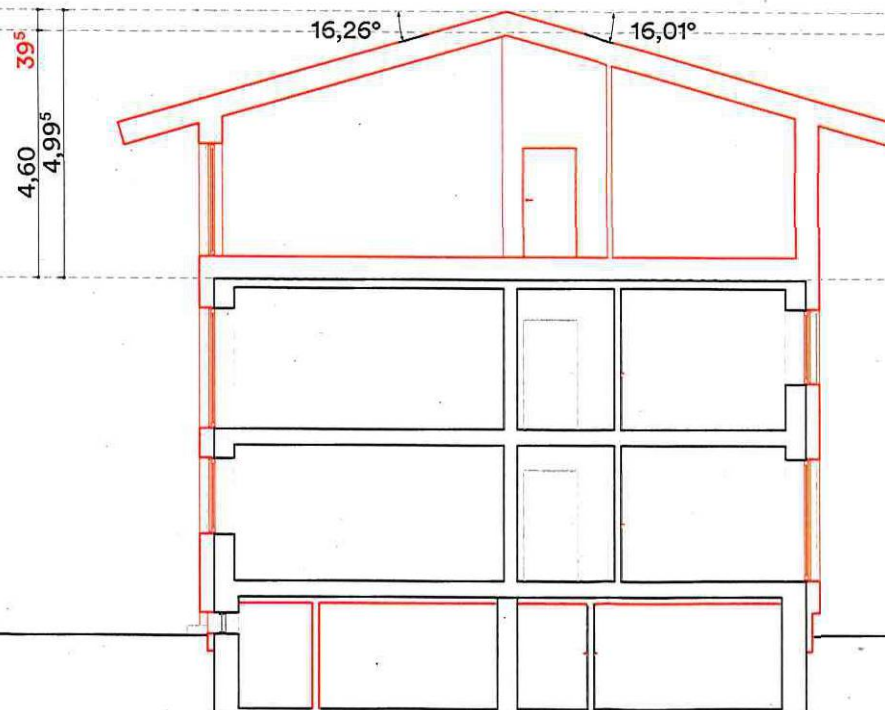
- Parzellengrenze - Abbruch existierende Konstruktion - Neubau - Existierende Konstruktion - Mauerwerk - Stahlbeton	- Fertigbeton - Isolation (fest) - Isolation (Weich) - Stahl - Holz - Beton unbewehrt
--	--

Firsthöhe gemäß Planung,
194,90 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
194,50 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
189,90 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
183,14 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
CARLO-NIERENDORF-STR.5



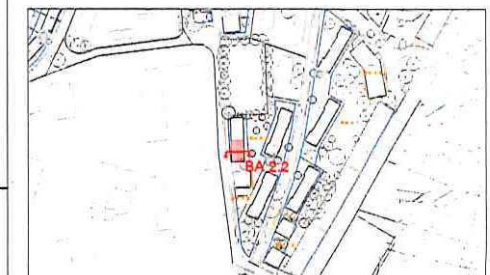
Index	Datum	LK gez.	Anpassung Beschriftung Änderungen	Verteiler
-------	-------	------------	--------------------------------------	-----------

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



Architekt-in

Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 11. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubestellen. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abstimmungsbefehl der weiteren Planung an
	Rohbau-Kote OKRF		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Revisionsnummer zur vorherigen Version
	Höhenkote Terrain				

LEGENDE

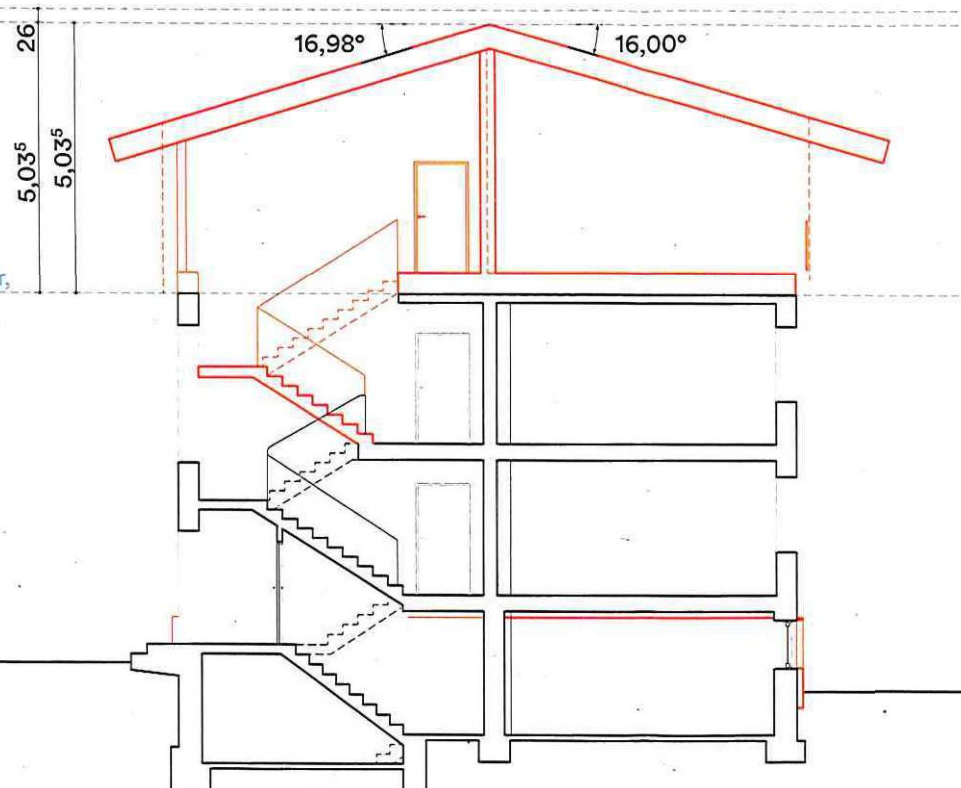
	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (Weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
198,00 ü.NHN

Firsthöhe gemäß Planung,
197,74 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
192,70 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
185,93 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
JAKOB-KAISER-STR. 8/10



Index	Datum	LK	Anpassung Beschriftung	Verteiler
1	14.07.26	gez.	Änderungen	

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

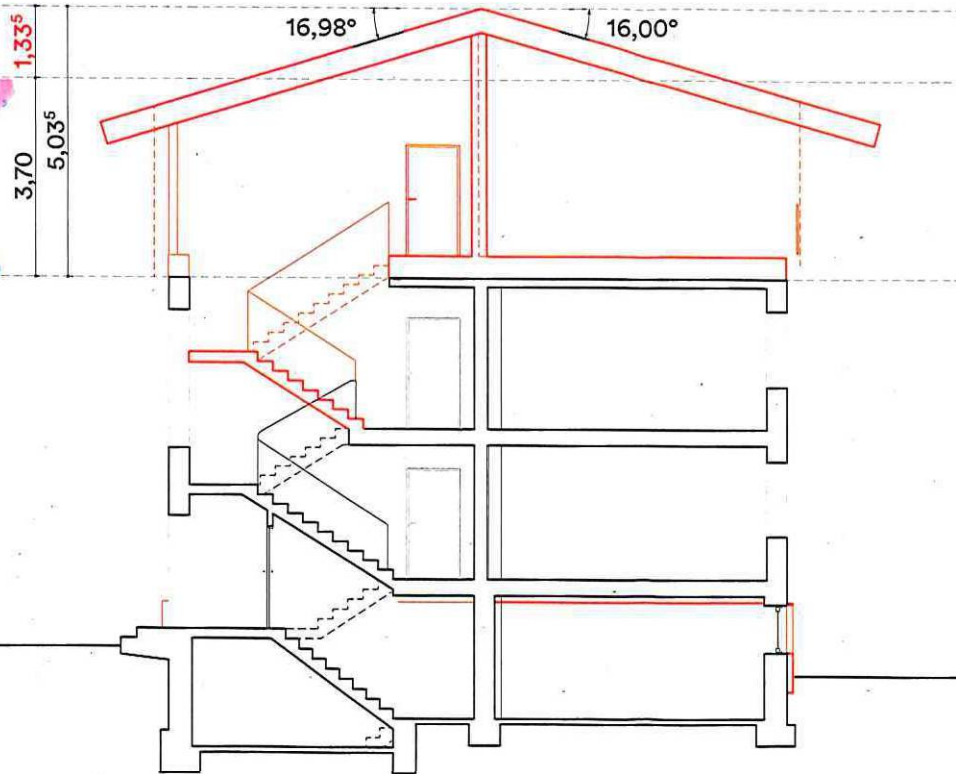
Projektart
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

Firsthöhe gemäß Planung,
199,34 ü.NHN

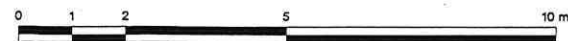
Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
198,00 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
194,30 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
187,57 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
JAKOB-KAISER-STR. 12/14



Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 1. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Baumeister.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinbeziehen. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich.

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

✚ +0,00	Ausbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)	☁	Neu zu bauen / neu	☁	Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abweichungsbefehl der weiteren Planung ab.
✚ +0,00	Rohbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	☁	Abweichung	☁	Revisionskommentar zur vorherigen Version
✚ +0,00	Höhenkote Terrain						

LEGENDE

---	Parzellengrenze		Fertigbeton
---	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
---	Neubau		Isolation (weich)
---	Existierende Konstruktion		Stahl
---	Mauerwerk		Holz
---	Stahlbeton		Beton unbewehrt

1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

DOB 61.2Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610307 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ludwig-Erhard-Straße 5, 56073 Koblenz
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme Bauturbo (§§ 31, 34 und 246e) zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Bauabschnitt BA2.2 " - Az. 2008-26
Grundstück	Koblenz, Pfaffendorfer Höhe, Jakob-Kaiser-Straße , Carlo-Mierendorff-Straße
Gemarkung	Pfaffendorf (PLZ 56076)
Flur	5
Flurstück	95/98

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)

Auf die negative bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 02.09.2026 wird hingewiesen.

Abweichend von der in den Antragsunterlagen dargestellten Heranziehung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) ist vorliegend zunächst die speziell für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans vorgesehene Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen. § 31 Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ausdrücklich erweitert, um im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Befreiung von dessen Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Sofern die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens **innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans** (hier: Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“) ist daher zunächst § 31 Abs. 3 BauGB heranzuziehen: Hiernach kann *„mit Zustimmung der Gemeinde 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.“*

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB sind daher im Folgenden zu prüfen.

Frage 1: Aufstockung Bestandsgebäude (Gebäudehöhe)

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Die beantragte Abweichung betrifft die im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Festsetzung A. 2.1 „Höhe baulicher Anlagen“). Die geplante Aufstockung der bestehenden Gebäude dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die beantragte Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist Bestandteil des Aufstockungskonzepts und dient damit unmittelbar dem Wohnungsbau im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201 dienen dazu, die Höhenentwicklung und optische Wirkung der unterschiedlichen Bauformen auf ein an die Umgebungsbebauung angepasstes Maß zu begrenzen und zugleich eine energetisch optimierte, flexible und zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Für die Beurteilung der beantragten Befreiung ist daher maßgeblich, ob die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m zu einer städtebaulich oder gestalterisch nicht vertretbaren Höhenentwicklung führt.

Die geplante Aufstockung erfolgt auf dem vorhandenen Gebäudebestand und folgt einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Die bestehenden Dächer sollen bis zur Dachdeckenkonstruktion zurückgebaut und durch eine neue Dachkonstruktion ersetzt werden. Vorgesehen ist ein flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 16°. Hierdurch soll eine einheitliche Gestaltung der Aufstockungen und eine gestalterische Integration in den vorhandenen Gebäudebestand erreicht werden. Die gewählte Konstruktion ermöglicht dabei eine einheitliche Umsetzung der Aufstockungen im Sinne der vorgesehenen seriellen Sanierung und des einfachen Bauens.

Im Bauabschnitt BA 2.2 betrifft die beantragte Überschreitung zwei Bestandsgebäude. Bei den Gebäuden Jakob-Kaiser-Straße 12 und 14 wird die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 198,00 m ü. NHN um 1,34 m auf 199,34 m ü. NHN überschritten. Beim Gebäude Carlo-Mierendorff-Straße 5 beträgt die Überschreitung 0,40 m; die geplante Firsthöhe liegt dort bei 194,90 m ü. NHN gegenüber einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 194,50 m ü. NHN. Die beantragte Befreiung wird damit auf die konkrete Bestandssituation und die vorgesehene Aufstockung bezogen.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz hat das Gesamtkonzept der Nachverdichtung 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. Die für die Umsetzung des Gesamtkonzepts erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden grundsätzlich als vertretbar bewertet.

Die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstockung des vorhandenen Gebäudebestands und ist Bestandteil des einheitlichen Gestaltungskonzepts. Nach den vorliegenden Unterlagen ist

nicht ersichtlich, dass die zusätzliche Höhenentwicklung zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Überformung des vorhandenen Siedlungsbildes führt.

Die Aufstockung erfolgt auf dem vorhandenen Gebäudebestand und erfordert keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Maßnahme entspricht damit zugleich dem im Bebauungsplan angelegten Ansatz, durch Aufstockungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen zu reduzieren.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Durch die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist eine zusätzliche vertikale Entwicklung der bestehenden Baukörper verbunden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine besonderen nachbarlichen Beeinträchtigungen erkennbar, die der Erteilung der Befreiung entgegenstehen.

Die zusätzliche Höhenentwicklung ist im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand und der einheitlichen Gestaltung der Aufstockungen zu betrachten. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist nicht ersichtlich.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung nachbarschützender Vorschriften der Landesbauordnung, bleibt hiervon unberührt.

Tenor

Es ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,35 m zu erteilen.

Im Auftrag



Dustin Blankenheim



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0616/2026						Datum: 17.09.2026					
Dezernat 4											
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung						Az.: 01715-26/Be			
Betreff:											
Zustimmung zu einem privilegierten Vorhaben im Außenbereich gem § 35 Abs.1 BauGB											
Gremienweg:											
29.09.2026		Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung				☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
						☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
						☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
		TOP		öffentlich		☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen	

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt dem nachgenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich zu (Einvernehmen der Gemeinde / §§ 35 Abs. 1 Nr. 4 und 36 Abs. 1 BauGB):

- Neubau eines Druckstoßbauwerks und Notverbindung VWM am Wasserwerk St. Sebastian in Koblenz-Kesselheim

Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Druckstoßbauwerks und Notverbindung VWM am Wasserwerk St. Sebastian in Koblenz-Kesselheim						
Gemarkung	Kesselheim						
Flur	15						
Flurstück	4/3	3/4					

Begründung:

Der Bauherr plant den Neubau eines Druckstoßbauwerks und Notverbindung VWM am Wasserwerk St. Sebastian in Koblenz-Kesselheim.

Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord. Für das Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 50 LWG erforderlich, insofern erfolgt nach § 84 LBauO kein bauaufsichtliches Verfahren durch die Stadt Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Die für die wasserrechtliche Genehmigung zuständige Behörde (SGD-Nord) muss damit auch die baurechtlichen Vorschriften berücksichtigen.

Im Rahmen der Beteiligung der Stadt Koblenz nach § 36 BauGB ergibt sich folgende bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt weder im Innenbereich noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es [...] 3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient [...]“

Das Vorhaben dient der öffentlichen Versorgung mit Wasser. Der geplante Neubau des Druckstoßbauwerks befindet sich auf dem bestehenden Gelände des Wasserwerks St. Sebastian und ist diesem funktional bzw. notwendigerweise zur Betriebsaufrechterhaltung zugeordnet. Öffentliche Belange stehen ihm nicht entgegen. Die Erschließung (des vorhandenen Wasserwerks) ist ausreichend gesichert. Es ist daher nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung wird daher gebeten, das Einvernehmen nach § 36 BauGB für ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu erteilen.

Anlage/n:

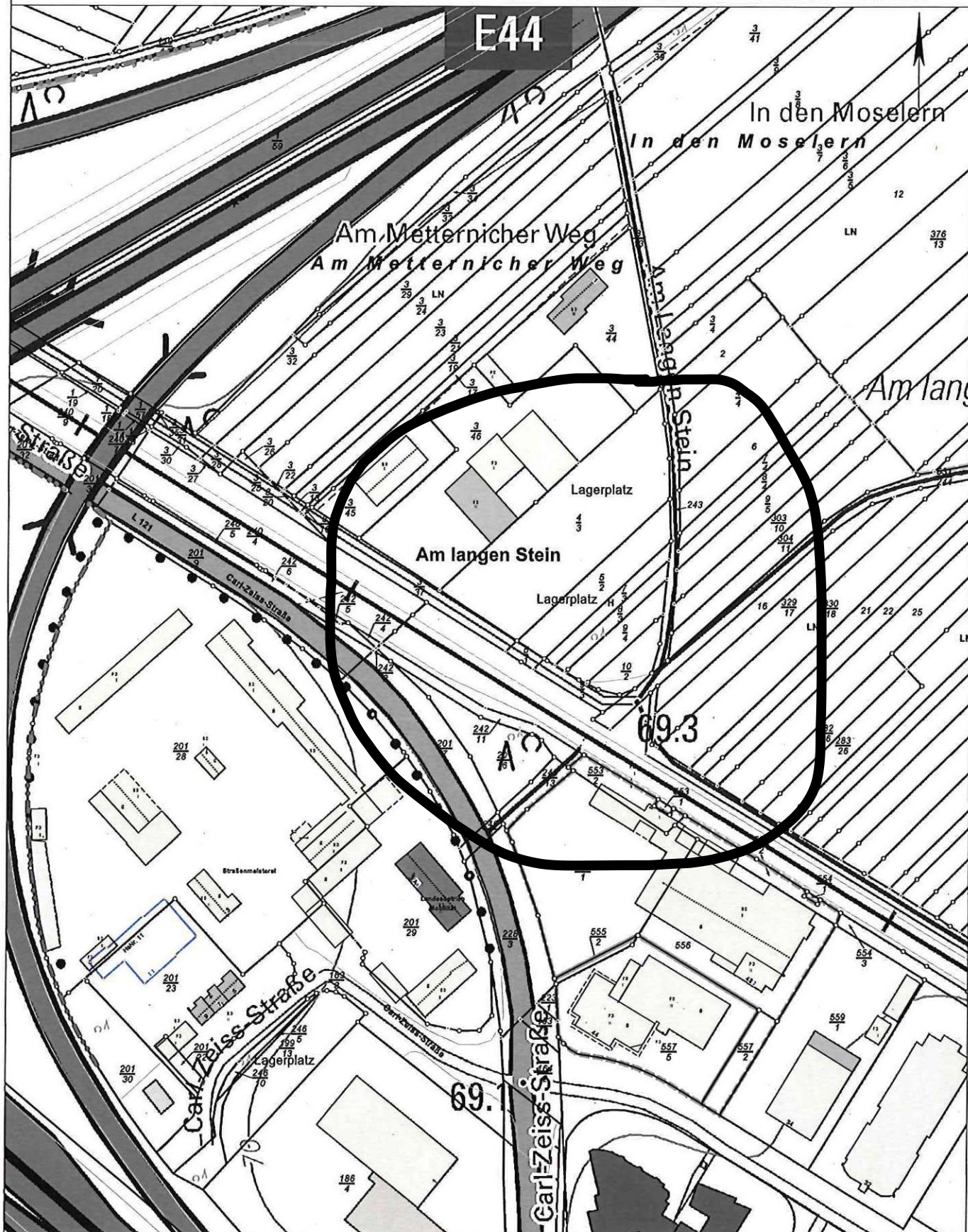
- Katasteramtl. Lageplan
- Übersichtsplan
- Plaunterlagen

Finanzielle Auswirkungen:

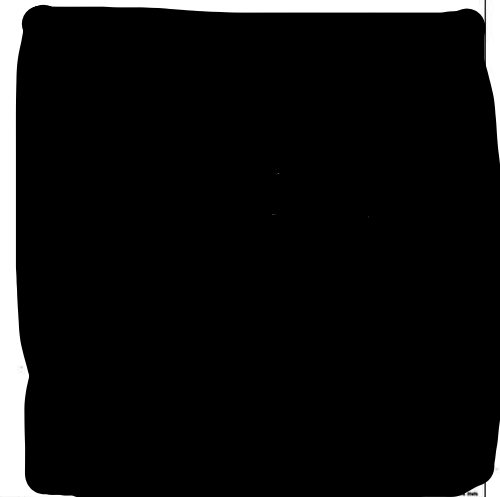
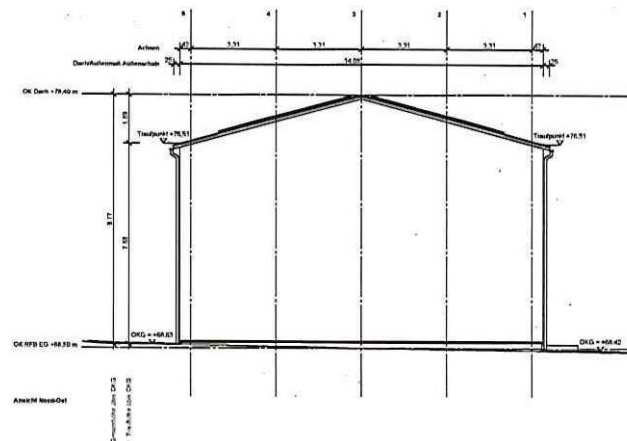
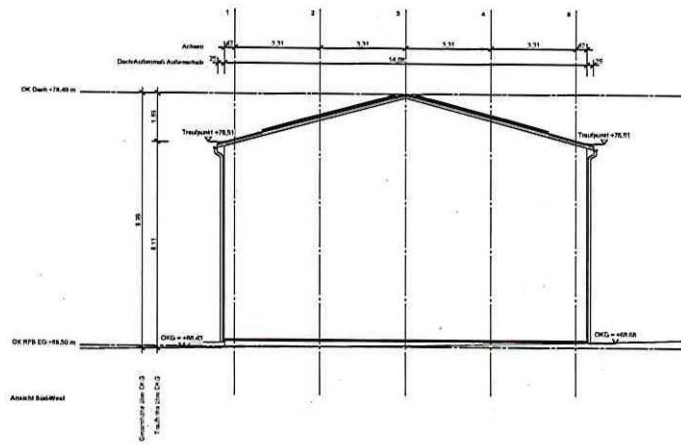
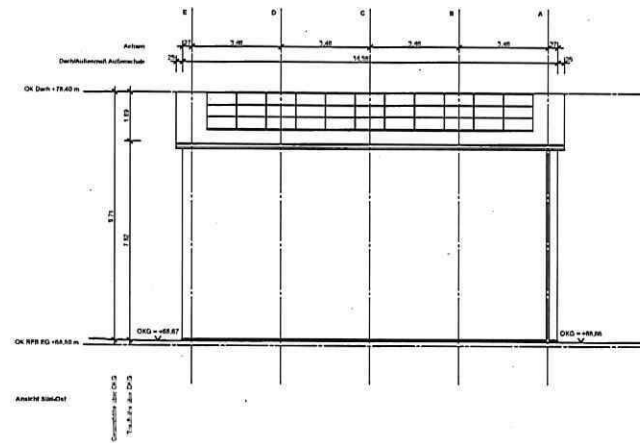
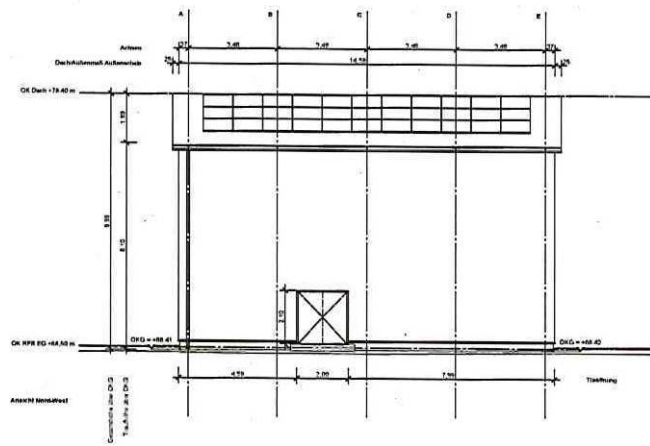
Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Maßnahme selbst steht im Zusammenhang mit dem ordnungsgemäßen Umgang mit dem Schutzgut Wasser. Gem. Mitteilung der SGD-Nord hat das Fachreferat Naturschutz der Maßnahme bereits zugestimmt.

Historie:



0 20 40 60
Meter





Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0613/2026		Datum: 17.09.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2007-26 (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 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 1,85 m.

Zusammenfassung:

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

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 beigelegt.

Vorhabenbezeichnung	Sanierung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers, Bauabschnitt 2.1						
Grundstück/Straße	Jakob-Kaiser-Straße						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück							
	95/106						

Begründung:

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage 1 für den Bauabschnitt BA 2.1 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.

Die beantragte Befreiung wurde 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 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 1,85 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 zu erteilen.

Anlage/n:

Luftbild, Lageplan, Schnitte, Langtext planungsrechtliche Stellungnahme

Finanzielle Auswirkungen:/

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die beantragte Befreiung ermöglicht eine flächensparende Nachverdichtung bei gleichzeitiger Schonung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen und leisten damit einen positiven Beitrag zum Klimaschutz. **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 beigelegt.

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).

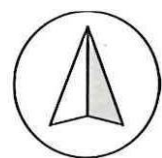
Historie:

Sitzung des Gestaltungsbeirates am 12.06.2026

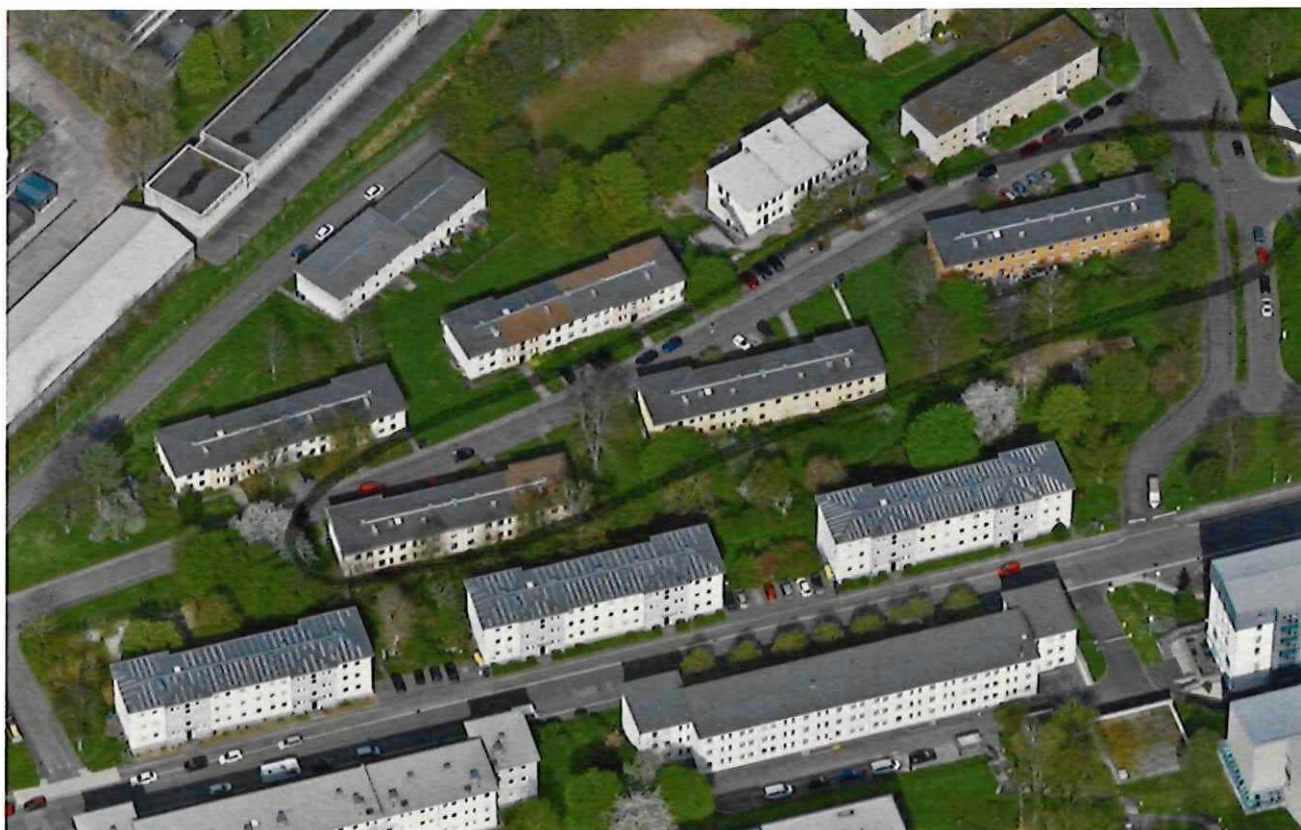
Schrägluftbilder



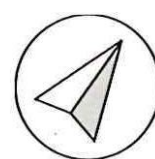
Geographische Länge: 7,619 °
Geographische Breite: 50,338 °
Ost/Rechtswert: 401730,22
Nord/Hochwert: 5577125,81



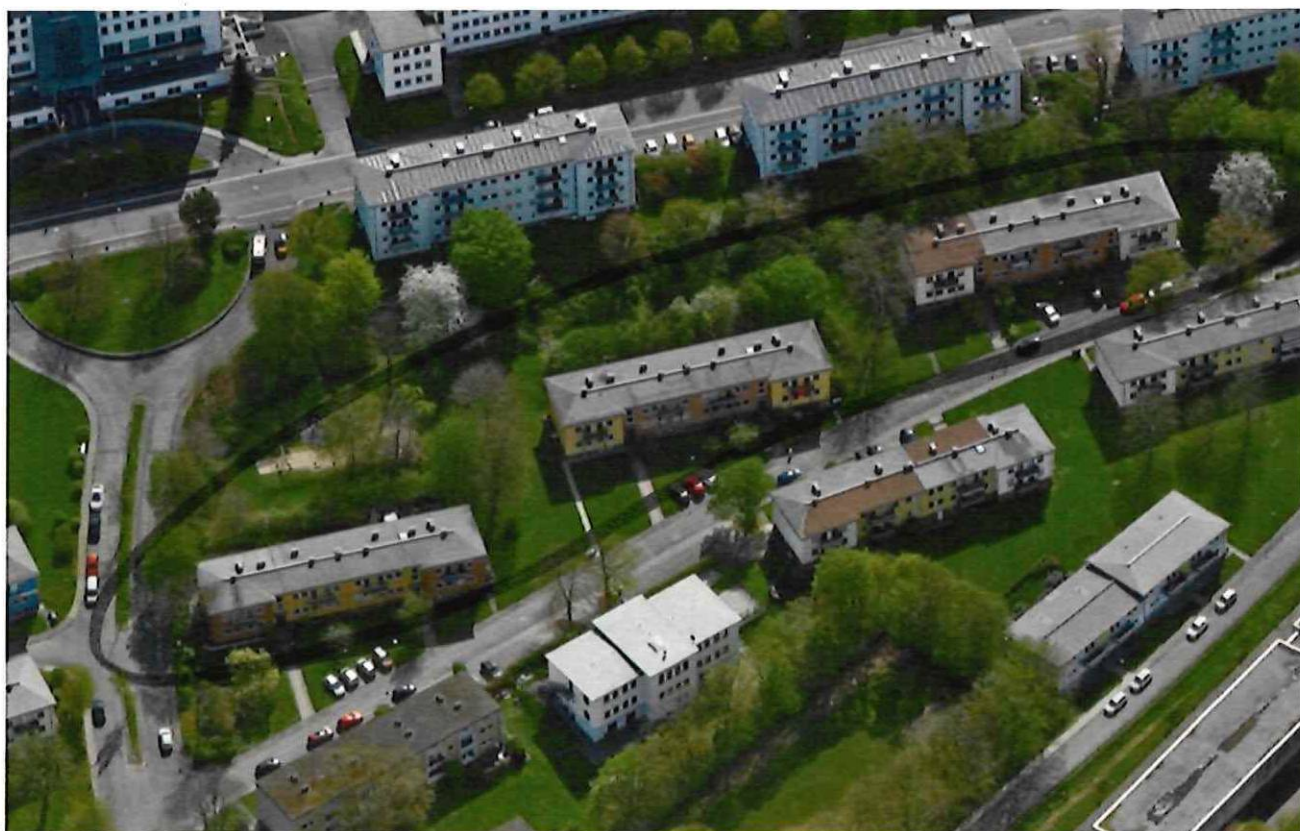
Schrägluftbilder



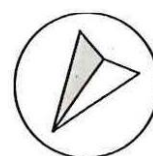
Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,338 °
Ost/Rechtswert: 401591,78
Nord/Hochwert: 5577082,47



Schrägluftbilder



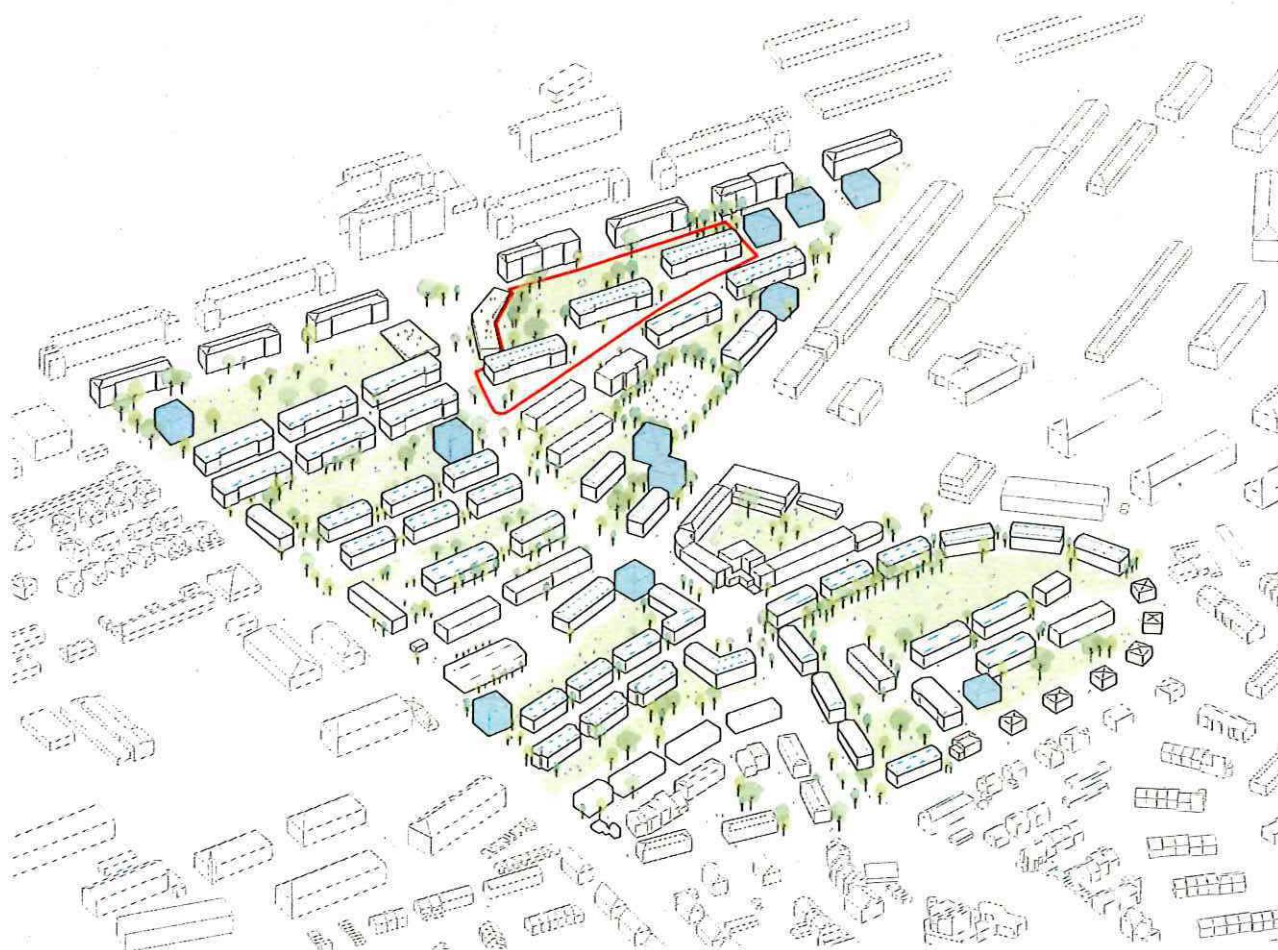
Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,338 °
Ost/Rechtswert: 401604,43
Nord/Hochwert: 5577144,89



17.07.2026

BAUVORANFRAGE 1

Pfaffendorfer Höhe – Koblenz



Bauvoranfrage 1 – Bauabschnitt BA2.1 auf Flurstück Nr. 95/106

17.07.2026

BAUVORANFRAGE 1

Pfaffendorfer Höhe – Koblenz



Abbildung 1: Ausschnitt Bauabschnitt BA2.1 auf Grundstück 95/106 im aktuellen Liegenschaftskataster o.M.

61 / Amt für ...		
Eingang 27. Juli 2023		
61.1	61.2	61.3

Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA2.1 auf Grundstück 95/106 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.



Zeichenerklärung

Grundstücksgrenze	Überschreitung Baugrenze
Baugrenze	Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand
Flächen für Garagen gem. Bebauungsplan	Geplante Gebäude - Neubau
Flurstücksgrenze	Baumbestand gem. Freianlagenplanung
Bauabschnitt	Fällungen gem. Freianlagenplanung
Bauabschnittsgrenze	Neupflanzungen gem. Freianlagenplanung
Abstandsflächen	
Vorhandene Wohngebäude	95/130 Flurstücknummer
Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe	IV Geschossigkeit
Vorhandene Gebäude für öffentliche Zwecke	1 Hausnummern
Abbruch	108.40 Mittlere Geländehöhe ü.NHN
	95/130 Höhenlinien ü.NHN gem. Vermessungsplan

Projekt:

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartieres

Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 11. Dieser Planstand dient vorläufig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauteil.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschreibungen und Listen sind mitzuberücksichtigen. Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich.

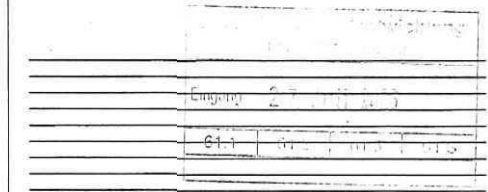
Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKSF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abweichungen gegenüber der weiteren Planung ab.
	Rohbau-Kote OKSF		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		
	Höhenkote Terrain				

LEGENDE

	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt



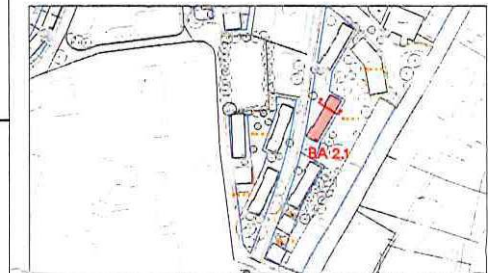
Index	Datum	LK	Anpassung Beschriftung	Verteiler
1	14.07.26	gez.	Änderungen	

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektiert

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



AUFSTOCKUNG BESTAND
JAKOB - KAISER - STR. 5/7



Firsthöhe gemäß Planung,
199,35 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
197,50 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
194,30 ü.NHN

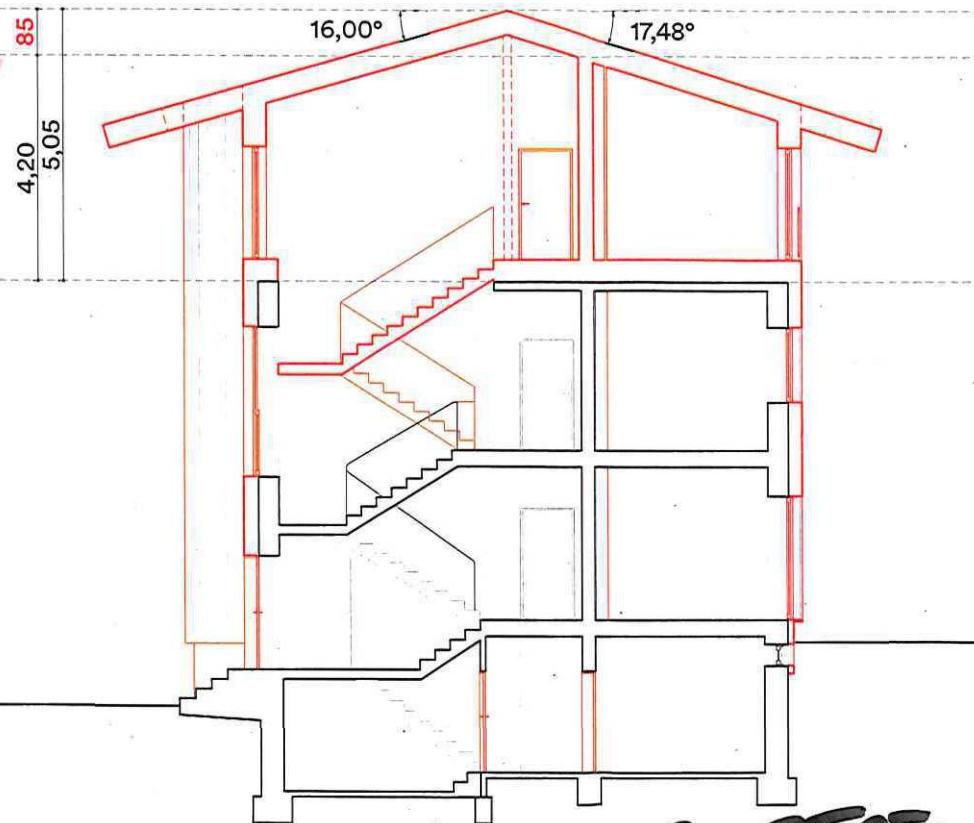
Gelände gemäß Vermesser,
186,18 ü.NHN

Firsthöhe gemäß Planung,
200,85 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
200,00 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
195,80 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
187,77 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
JAKOB - KAISER - STR. 3/17



Bauvoranfrage

Copyright © rundzwei

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 1°. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauplan.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubestellen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

✚ +max	Ausbau-Kote OKKF	▽	Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)	mit roten	Rot gekennzeichnete Vermessung im Plan bilden Abweichungen/Bedarf der weiteren Planung ab.
✚ +min	Bohnbau-Kote OKKF	▽	Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	mit blauen	Blau gekennzeichnete Vermessung im Plan bilden Abweichungen/Bedarf der weiteren Planung ab.
✚ +min	Höhenkote Terrain				

LEGENDE

---	Parzellengrenze	Fertigbeton
---	Abbruch existierende Konstruktion	Isolation (fest)
---	Neubau	Isolation (Weich)
---	Existierende Konstruktion	Stahl
---	Mauerwerk	Holz
---	Stahlbeton	Beton unbewehrt

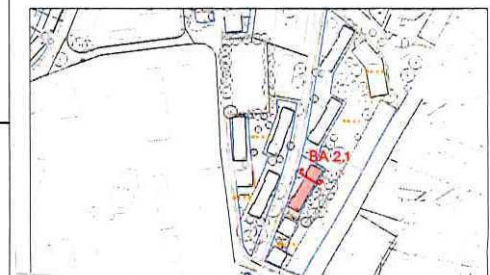
1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 08.09.2026

Tel.: 3157 Herr Blankenheim

Fax: 3150

E-Mail: Dustin.Blankenheim@stadt.koblenz.de

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610305 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ludwig-Erhard-Straße 5, 56073 Koblenz
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme Bauturbo (§§ 31, 34 und 246e) zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Bauabschnitt BA2.1 " - Az. 2007-26
Grundstück	Koblenz, Pfaffendorfer Höhe, Jakob-Kaiser-Straße
Gemarkung	Pfaffendorf (PLZ 56076)
Flur	5
Flurstück	95/106

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)

Auf die negative bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 02.09.2026 wird hingewiesen.

Abweichend von der in den Antragsunterlagen dargestellten Heranziehung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) ist vorliegend zunächst die speziell für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans vorgesehene Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen. § 31 Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ausdrücklich erweitert, um im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Befreiung von dessen Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Sofern die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind, ist eine weitergehende Prüfung nach § 246e BauGB nicht erforderlich.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens **innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans** (hier: Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“) ist daher zunächst § 31 Abs. 3 BauGB heranzuziehen: Hiernach kann *„mit Zustimmung der Gemeinde 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.“*

Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB sind daher im Folgenden zu prüfen.

Frage 1: Aufstockung Bestandsgebäude (Gebäudehöhe)

Wohnungsbau

Voraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zunächst, dass diese zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt:

Die beantragte Abweichung betrifft die im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Festsetzung A. 2.1 „Höhe baulicher Anlagen“). Die geplante Aufstockung der bestehenden Gebäude dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die beantragte Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist Bestandteil des Aufstockungskonzepts und dient damit unmittelbar dem Wohnungsbau im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB.

Vereinbarkeit öffentlicher Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss die Befreiung unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu sind insbesondere die durch die konkrete Befreiung berührten städtebaulichen, gestalterischen und umweltbezogenen Belange zu betrachten:

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201 dienen dazu, die Höhenentwicklung und optische Wirkung der unterschiedlichen Bauformen auf ein an die Umgebungsbebauung angepasstes Maß zu begrenzen und zugleich eine energetisch optimierte, flexible und zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Für die Beurteilung der beantragten Befreiung ist daher maßgeblich, ob die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,85 m zu einer städtebaulich oder gestalterisch nicht vertretbaren Höhenentwicklung führt.

Die geplante Aufstockung erfolgt auf dem vorhandenen Gebäudebestand und folgt einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Die bestehenden Dächer sollen bis zur Dachdeckenkonstruktion zurückgebaut und durch eine neue Dachkonstruktion ersetzt werden. Vorgesehen ist ein flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 16°. Hierdurch soll eine einheitliche Gestaltung der Aufstockungen und eine gestalterische Integration in den vorhandenen Gebäudebestand erreicht werden.

Im Bauabschnitt BA 2.1 betrifft die beantragte Überschreitung konkret drei Bestandsgebäude. Die Überschreitung beträgt bei den Gebäuden Jakob-Kaiser-Straße 1 und 3 bis zu 0,55 m, bei den Gebäuden Jakob-Kaiser-Straße 5 und 7 bis zu 1,85 m und bei den Gebäuden Jakob-Kaiser-Straße 9 und 11 bis zu 0,85 m. Die beantragte Befreiung wird damit auf die konkrete Bestandssituation und die vorgesehene Aufstockung bezogen.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz hat das Gesamtkonzept der Nachverdichtung 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. Die für die Umsetzung des Gesamtkonzepts erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden grundsätzlich als vertretbar bewertet.

Die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstockung des vorhandenen Gebäudebestands und ist Bestandteil des einheitlichen Gestaltungskonzepts. Nach den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass die zusätzliche Höhenentwicklung zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Überformung des vorhandenen Siedlungsbildes führt.

Die Aufstockung erfolgt auf dem vorhandenen Gebäudebestand und erfordert keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sind keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Maßnahme entspricht damit zugleich dem im Bebauungsplan angelegten Ansatz, durch Aufstockungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen zu reduzieren.

Es ist festzustellen, dass die beantragte Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,85 m mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Durch die beantragte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist eine zusätzliche vertikale Entwicklung der bestehenden Baukörper verbunden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine besonderen nachbarlichen Beeinträchtigungen erkennbar, die der Erteilung der Befreiung entgegenstehen.

Die zusätzliche Höhenentwicklung ist im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand und der einheitlichen Gestaltung der Aufstockungen zu betrachten. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist nicht ersichtlich. Die bauordnungsrechtliche Prüfung, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung nachbarschützender Vorschriften der Landesbauordnung, bleibt hiervon unberührt.

Tenor

Es ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB für die Befreiung vorliegen. Die beantragte Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,85 m dient unmittelbar der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. 201 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,85 m zu erteilen.

Im Auftrag



Dustin Blankenheim



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0615/2026						Datum: 17.09.2026								
Dezernat 4														
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung						Az.: 2223-26 (Bö)						
Betreff:														
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Außenbereich in Niederberg														
Gremienweg:														
29.09.2026		Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung				☐	einstimmig		☐	mehrheitl.		☐	ohne BE	
						☐	abgelehnt		☐	Kenntnis		☐	abgesetzt	
						☐	verwiesen		☐	vertagt		☐	geändert	
						☐			☐			☐		
		TOP öffentlich				☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen				

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu versagen:

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und der öffentlichen Belange kann auf Grundlage der vorliegenden Antragsunterlagen derzeit nicht festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 246e BauGB erfüllt sind. Insbesondere ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen nicht hinreichend nachgewiesen. Hierzu sind weitere fachliche Prüfungen und Nachweise erforderlich sowie die jeweils zuständigen Fachämter zu beteiligen.

Zusammenfassung

- städtebauliche Vertretbarkeit: - nicht gegeben
- öffentliche Belange: berührt (Vereinbarkeit aus vorliegenden Unterlagen nicht gewährleistet)
- nachbarliche Interessen: berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau Doppelhaus						
Grundstück/Strasse	An den Zehn Nussbäumen						
Gemarkung	Niederberg						
Flur	6						
Flurstück							
	86/1						

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 beigelegt.

Begründung:

Im Rahmen der Bauvoranfrage wird die Errichtung eines Doppelhauses auf einer bislang unbebauten Außenbereichsfläche beantragt.

Das Vorhaben wurde bereits mit planungsrechtlicher Stellungnahme vom 26.08.2026 nach § 35 BauGB (Außenbereich) geprüft und aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange als bauplanungsrechtlich nicht zulässig bewertet. In der Stellungnahme wurde zugleich darauf hingewiesen, dass eine Zulassung des Vorhabens gegebenenfalls nach den Vorschriften des § 246e BauGB („Bauturbo“) zu prüfen ist. Die vorliegende Stellungnahme betrifft diese weitergehende Prüfung.

Das Vorhaben dient damit dem Wohnungsbau und fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des § 246e BauGB. Da sich die Fläche unmittelbar im Anschluss an die bestehende, nach § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung befindet, ist auch die Voraussetzung des § 246e Abs. 3 BauGB erfüllt.

Mit der geplanten Errichtung des Doppelhauses würde erstmals eine bislang unbebaute Außenbereichsfläche einer baulichen Nutzung zugeführt und damit die bestehende Siedlungsstruktur in den Außenbereich erweitert. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereichs ist grundsätzlich städtebaulich vorstellbar und wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bereits untersucht. Die Fläche ist dort als potenzielle Wohnbaufläche W-AB-02 „Arenberg/Niederberg – Arrondierung Nord“ vorgesehen. Die dort verfolgte Entwicklung zielt auf eine Abrundung und Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes und ist im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Die damit verbundene städtebauliche Entwicklung ist im Rahmen einer Einzelentscheidung nach § 246e BauGB nicht hinreichend geordnet. Zudem kann auf Grundlage der vorliegenden Antragsunterlagen die nach § 246e BauGB erforderliche Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit den öffentlichen Belangen derzeit nicht abschließend festgestellt werden. Der Umweltbericht zur Gesamtfortschreibung des FNPs bzw. der zugehörige Steckbrief zur Fläche aus der Anlage weist umweltfachliche Konfliktpotenziale und weiteren Untersuchungsbedarf aus. Darüber hinaus sind weitere fachliche Prüfungen und Nachweise hinsichtlich der umweltfachlichen Belange, der Erschließung und der Entwässerung sowie die Beteiligung der zuständigen Fachämter erforderlich.

Die konkrete bauliche Entwicklung der Fläche ist daher im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und planerisch zu konkretisieren.

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur Anwendung des § 246e BauGB wird daher nicht empfohlen.

Anlage/n:

Lageplan

Langtext planungsrechtliche Stellungnahme

Finanzielle Auswirkungen: /

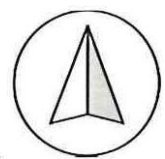
Auswirkungen auf den Klimaschutz: /

Historie: /

Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,641 °
Geographische Breite: 50,369 °
Ost/Rechtswert: 403322,32
Nord/Hochwert: 5580504,80



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSÜCK

Hergestellt am 07.04.2026

61 / Amt für Stadtentwicklung
und Bauplanung

Eingang 05.11.2026

Flurstück: 86/1
Flur: 6
Gemarkung: Niederberg (1413)

Gemeinde:
Landkreis:

Koblenz 1 61.2 61 S
Stadt Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

5580638

32.403354



5580428

Maßstab 1 : 1 000

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformation bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück.

DOB 61.2Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610304 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Firma Christmann Ingenieurbau GmbH, Gördenstraße 22, 56337 Simmern
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme Bauturbo (§§ 31, 34 und 246e) zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Neubau eines Doppelhauses" - Az. 2223-26
Grundstück	Koblenz, Niederberg, An den Zehn Nussbäumen
Gemarkung	Niederberg
Flur	6
Flurstück	86/1

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)

Auf die negative bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 26.08.2026 wird hingewiesen.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens im **Außenbereich**, ist wie beantragt § 246e BauGB („Bauturbo“) heranzuziehen.

Hiernach kann *„Mit Zustimmung der Gemeinde [...] von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient*

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
 - 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
 - 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*
- (...).“*

Wohnungsbau

Die in Rede stehende Voranfrage bezüglich des Neubaus eines Doppelhauses fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des § 246e BauGB. Das Vorhaben dient der Errichtung eines Wohngebäudes und damit grundsätzlich einem in § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Zweck.

Da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet, ist darüber hinaus § 246e Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Danach ist die Anwendung der Sonderregelung im Außenbereich nur für Vorhaben eröffnet, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt, da sich die für das Vorhaben vorgesehene Fläche unmittelbar im Anschluss an die bestehende, nach § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung befindet.

Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Im Rahmen des § 246e BauGB sind dabei insbesondere die städtebauliche Entwicklung sowie die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. § 246e BauGB verlangt dabei ausdrücklich eine Prüfung der öffentlichen Belange; für Vorhaben im Außenbereich ist zudem zu prüfen, ob nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

Die betroffene Fläche stellt sich nach der örtlichen Situation und den vorliegenden Luftbildern als bislang unbebaute Fläche mit vorhandenem Gehölzbestand dar. Sie bildet einen Übergangsbereich zwischen der bestehenden Ortslage und dem angrenzenden Außenbereich. Durch die geplante Bebauung würde die bislang unbebaute Fläche teilweise versiegelt und die bestehende Freiraumstruktur verändert.

Die Fläche wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Koblenz bereits städtebaulich und umweltfachlich untersucht und ist als potenzielle Wohnbaufläche W-AB-02 „Arenberg / Niederberg Arrondierung Nord“ dargestellt (s. *FNP Koblenz – Begründung zur Neuaufstellung*, Fassung für die erneute und zweite Beteiligung, Stand 23.06.2026, S. 82 f.). Betroffen ist vorliegend die westliche Teilfläche der Arrondierungsfläche. Die Darstellung als potenzielle Wohnbaufläche zeigt, dass eine bauliche Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich Gegenstand der städtebaulichen Betrachtung ist. Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan führt jedoch nicht unmittelbar zur Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens im Außenbereich. Vielmehr sind die mit der Darstellung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen und die im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelten Belange bei der Entscheidung über das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen.

Bei der umweltfachlichen Betrachtung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für die westliche Arrondierungsfläche ein Konfliktpotenzial festgestellt (Anlage zum Umweltbericht – Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz – Einzelsteckbriefe zu den Neubau- und Entwicklungsflächen, S. 21–23). In der Anlage zum Umweltbericht wird der vorhandene Bestand unter anderem als Feldgehölz (BA1) erfasst. Für eine weitere Konkretisierung der baulichen Entwicklung werden Untersuchungen zur Avifauna einschließlich des Steinkauzes sowie eine Kontrolle der vorhandenen Höhlenbäume gefordert. Darüber hinaus ist im Zuge einer konkreten Planung der erforderliche Kompensationsbedarf zu ermitteln. Das Konfliktpotenzial wird ohne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als hoch und bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen als mittel bewertet.

Die vorliegenden Unterlagen zur Bauvoranfrage setzen sich mit diesen umweltfachlichen Belangen bislang nicht näher auseinander. Insbesondere liegen keine Untersuchungen zu artenschutzrechtlichen Belangen oder zur vorhandenen Avifauna vor. Auch eine konkrete Bewertung des vorhandenen Gehölzbestands und der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht Bestandteil der Antragsunterlagen. Zwar ist davon auszugehen, dass einzelne Konflikte im Rahmen einer weitergehenden Planung durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich bewältigt werden können. Eine belastbare Feststellung der Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit den öffentlichen Belangen des Naturschutzes ist auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen jedoch nicht möglich. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist daher im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auch hinsichtlich der Erschließung besteht weiterer Prüfbedarf. Insbesondere ist zu klären, ob die verkehrliche Erschließung des Vorhabens, so wie in den vorliegenden Antragsunterlagen dargestellt, als gesichert gilt. Eine fachliche Beteiligung des Tiefbauamtes (Amt 66) ist daher im weiteren Verfahren erforderlich.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist grundsätzlich bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung betrachtet worden. Die westliche Arrondierungsfläche ist dort als potenzielle Erweiterungsfläche im Hauptentwässerungsentwurf berücksichtigt; seitens der Stadtentwässerung wurden hierzu keine Bedenken geäußert. Unabhängig davon zeigt die Starkregengefahrenkarte der Stadt Koblenz eine Betroffenheit des rückwärtigen Grundstücksbereichs. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung und zusätzlichen Versiegelung auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung und die Starkregenvorsorge sind daher im weiteren Verfahren zu prüfen. Hierzu ist der Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 85) zu beteiligen.

Die vorhandene Darstellung als potenzielle Wohnbaufläche ist daher nicht als unmittelbare Grundlage für die Zulassung des nunmehr beantragten Einzelvorhabens zu verstehen. Vielmehr wurde die Entwicklung dieser Fläche bereits im Rahmen einer übergeordneten städtebaulichen Betrachtung behandelt. Die mit der Entwicklung verbundenen städtebaulichen, umweltfachlichen und erschließungsbezogenen Belange sprechen dafür, eine bauliche Entwicklung des Bereichs im Rahmen einer Bauleitplanung weiterzuverfolgen. In einem Bebauungsplanverfahren können die erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen getroffen sowie die Umwelt-, Erschließungs- und Ausgleichsbelange umfassend ermittelt und abgewogen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Einzelbebauung nicht als bloße Fortentwicklung der bestehenden Bebauung zu bewerten. Vielmehr würde mit der Zulassung des Doppelhauses eine weitere Inanspruchnahme des Außenbereichs erfolgen, ohne dass die hierfür erforderliche umfassende städtebauliche und umweltfachliche Betrachtung im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erfolgt ist.

Es ist daher festzustellen, dass die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht gegeben ist. Die städtebauliche Entwicklung des Bereichs sollte vielmehr im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 246e BauGB ist die Entscheidung ausdrücklich unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu treffen. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende Bebauung bislang an einen offenen Freiraumbereich angrenzt. Durch die geplante zusätzliche Bebauung können Veränderungen hinsichtlich der Gebietsstruktur, zusätzlicher Verkehrsbewegungen sowie der Wahrnehmung des bislang durch den Übergang zum Außenbereich geprägten Ortsrandes eintreten.

Die nachbarlichen Belange und das allgemeine Gebot der Rücksichtnahme wurden vor diesem Hintergrund geprüft. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung erreichen nach derzeitigem Prüfstand jedoch nicht die Schwelle einer unzumutbaren Beeinträchtigung. Die nachbarlichen Interessen stehen der Anwendung des § 246e BauGB daher nicht entgegen.

Tenor

Es ist festzustellen, dass das beantragte Vorhaben nach den vorliegenden Unterlagen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Mit der geplanten Errichtung des Doppelhauses würde erstmals eine bislang unbebaute Außenbereichsfläche einer baulichen Nutzung zugeführt und damit die bestehende Siedlungsstruktur in den Außenbereich erweitert. Die damit verbundene städtebauliche Entwicklung ist im Rahmen einer Einzelentscheidung nach § 246e BauGB nicht hinreichend geordnet.

Die Fläche wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bereits als potenzielle Wohnbaufläche untersucht und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen bewertet. Die dort vorgenommene Betrachtung zeigt

zugleich, dass für eine konkrete bauliche Entwicklung weitere städtebauliche, umweltfachliche und erschließungsbezogene Belange zu klären sind. Die vorliegenden Unterlagen der Bauvoranfrage ermöglichen eine abschließende Beurteilung dieser Belange nicht.

Vor diesem Hintergrund ist die konkrete bauliche Entwicklung der Fläche im Rahmen einer Bauleitplanung zu betrachten. Hierdurch können die städtebauliche Ordnung des Bereichs sowie die erforderlichen umweltfachlichen und erschließungsbezogenen Belange umfassend ermittelt, bewertet und geregelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur Anwendung des § 246e BauGB zu versagen. Eine weitere bauliche Entwicklung der Fläche sollte vielmehr im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geprüft und entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung planerisch konkretisiert werden.

Zusammenfassung:

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu versagen:

- städtebauliche Vertretbarkeit: - nicht gegeben
- öffentliche Belange: - berührt (Vereinbarkeit aus vorliegenden Unterlagen nicht gewährleistet)
- nachbarliche Interessen: - berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): - noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): - noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage

Im Auftrag



Dustin Blankenheim



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0617/2026					Datum: 17.09.2026				
Dezernat 4									
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung				Az.: 01932-26/Be			
Betreff:									
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Wohnbauvorhaben in einem als "Parkanlage" festgesetzten Gebiet									
Gremienweg:									
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung			☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
				☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
				☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP				öffentlich		☐	Enthaltungen	☐

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeinde, die Zustimmung zum Vorhaben gemäß § 36a BauGB zu versagen.

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

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Nutzungsänderung des Bunkers in Wohnnutzung sowie Aufstockung des Bunkers mit 8 Reihenhäusern						
Grundstück/Straße	Feste Franz						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	8						
Flurstück	1/107						

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Nutzungsänderung des Bunkers in Wohnnutzung sowie Aufstockung des Bunkers mit 8 Reihenhäusern auf dem o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Langemarckplatz“. Es gilt die BauNVO 1962. Festgesetzt ist eine Parkanlage.

Beabsichtigt ist die Umnutzung des in dieser Parkanlage befindlichen Bunkers zu Wohnzwecken. Der Bunker war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden und genießt Bestandsschutz. Dieser führt dazu, dass der Bunker in seinem bisherigen Bestand erhalten werden kann. Eine Änderung der Nutzung fällt aber nicht unter den Bestandsschutz.

Die geplante Wohnnutzung widerspricht der Festsetzung „Parkanlage“. Zu prüfen ist, ob das Vorhaben im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Der Bebauungsplan setzt eine Parkanlage vor, die die Art der baulichen Nutzung „Wohngebäude“ nicht beinhaltet. Daher steht die beabsichtigte und bezüglich der Parkanlage wesensfremde Wohnnutzung dem planerischen Konzept entgegen, so dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Voraussetzungen für eine Befreiung liegen nicht vor.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Da das Vorhaben dem Wohnungsbau dient, ist zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB (sog. Bauturbo) unter Zustimmung der Gemeinde erteilt werden kann.

Die diesbzgl. erfolgte erneute planungsrechtliche Prüfung zu o. g. Bauvorhaben unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025) kommt zu folgendem Ergebnis:

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 beigelegt.

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

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.

Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eine Betroffenheit erkennen, welche der gegenständlichen Vorhabensrealisierung entgehen.

Die eigene wohnbauliche Entwicklungsabsicht im bestehenden städtebaulichen Gefüge lässt dabei selbst einen (noch) nicht behandelten Umgang mit der eigenen Schutzbedürftigkeit des Wohnens gegenüber verschiedenen Störpotentialen erkennen (Beurteilung von Emittenten wie z.B. Verkehr, Schiene, Sportstätte). Des Weiteren wirkt sich die wohnbaulich bislang nicht planerisch vorgesehene Entwicklungsabsicht auf die betroffenen öffentlichen Belange der unmittelbaren Nachbarschaft (Denkmalschutz/Kultur, Sport-/Freizeit) aus. Dabei ist auch eine potenzielle Einschränkung der Erhaltungs-/ Entwicklungsmöglichkeit dieser Nutzungen/Funktionen nicht ausgeschlossen (Erschließung, baulich/funktionale Nutzungsmöglichkeit etc.).

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.

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 insofern der Gemeinde, die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu dem in Rede stehenden Vorhaben nicht zu erteilen.

Anlage/n:

- Bauplanungsrechtliche Stellungnahme
- Katasteramtl. Lageplan
- Ausschnitt B-Plan Nr. 88
- Planunterlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie:

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:

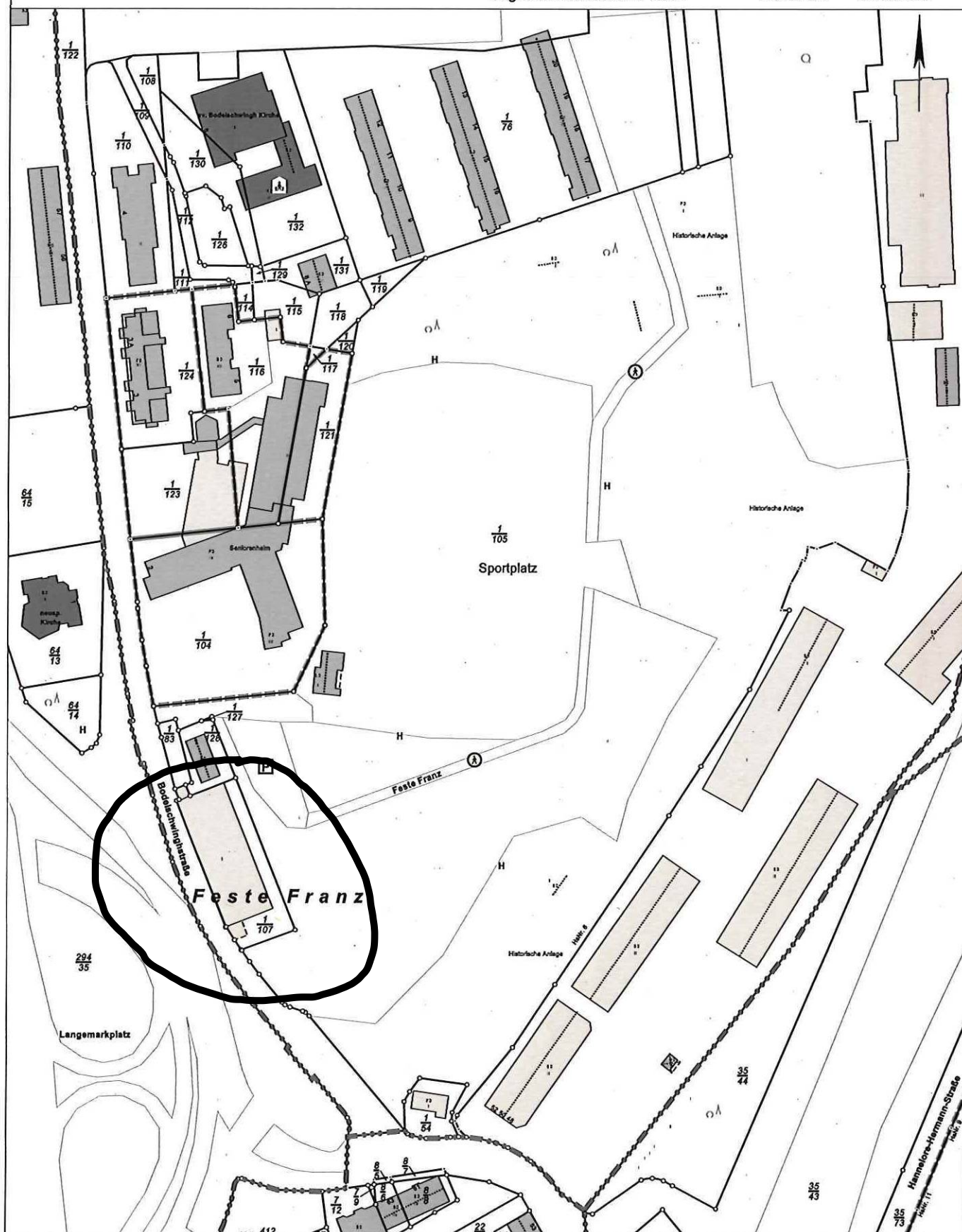
Nachbarliche Belange sind augenscheinlich, entsprechend der Vorhabensbeschreibung, zu landesbauordnungsrechtlichen Belangen betroffen (Abstandsflächen zu Bodelschwinghstraße 2); die Vorhabensbeschreibung hat zudem die Frage, ob das an eine bestehende Sportanlage unmittelbar heranrückende Wohnbauvorhaben,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

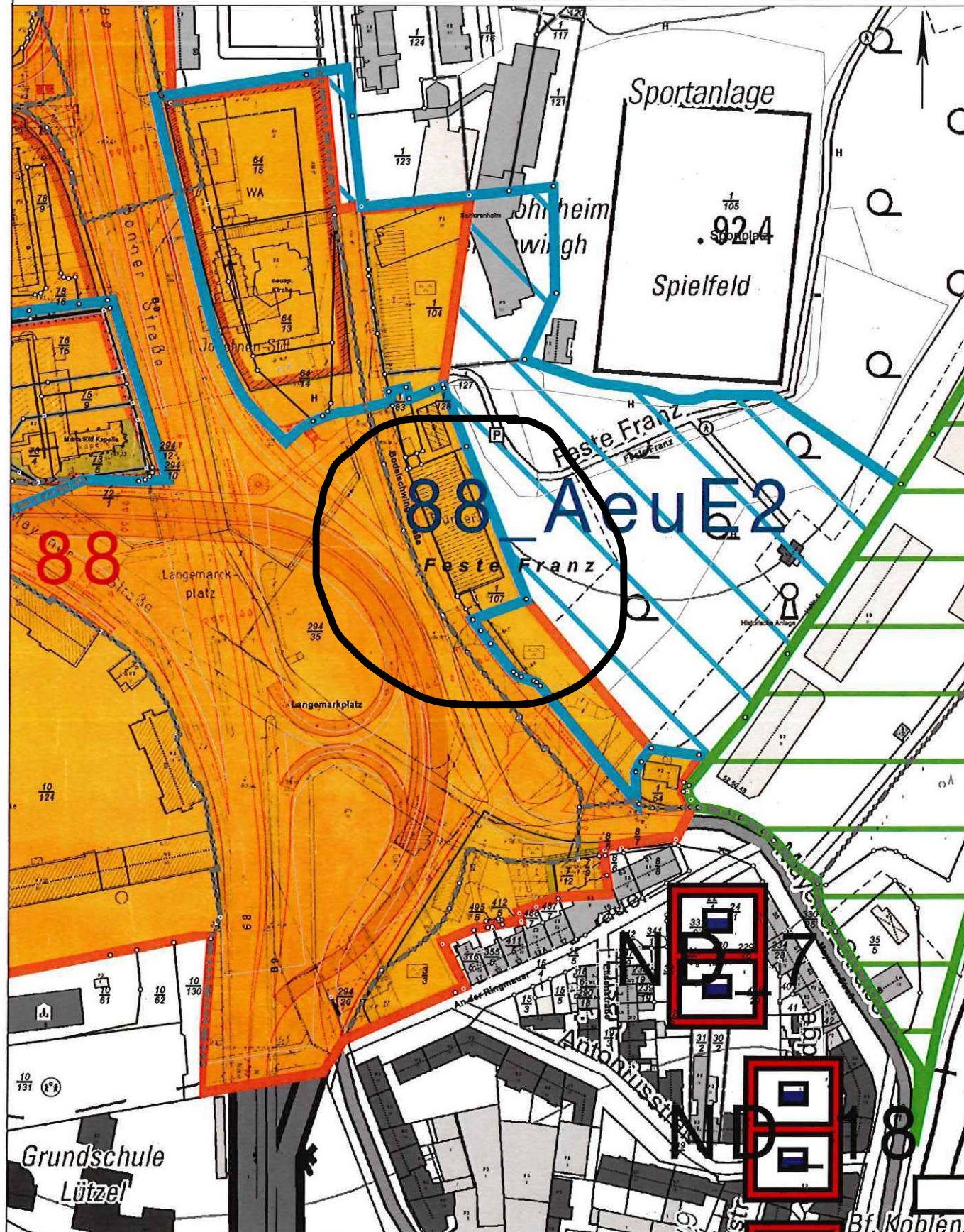
Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eine Betroffenheit erkennen, welche der gegenständlichen Vorhabenrealisierung entgegenstehen und städtebaulich nicht vertretbar sind. Eine potenzielle Befreiung von der Gebietsausweisung (hier: Grünfläche/ Parkanlage) 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

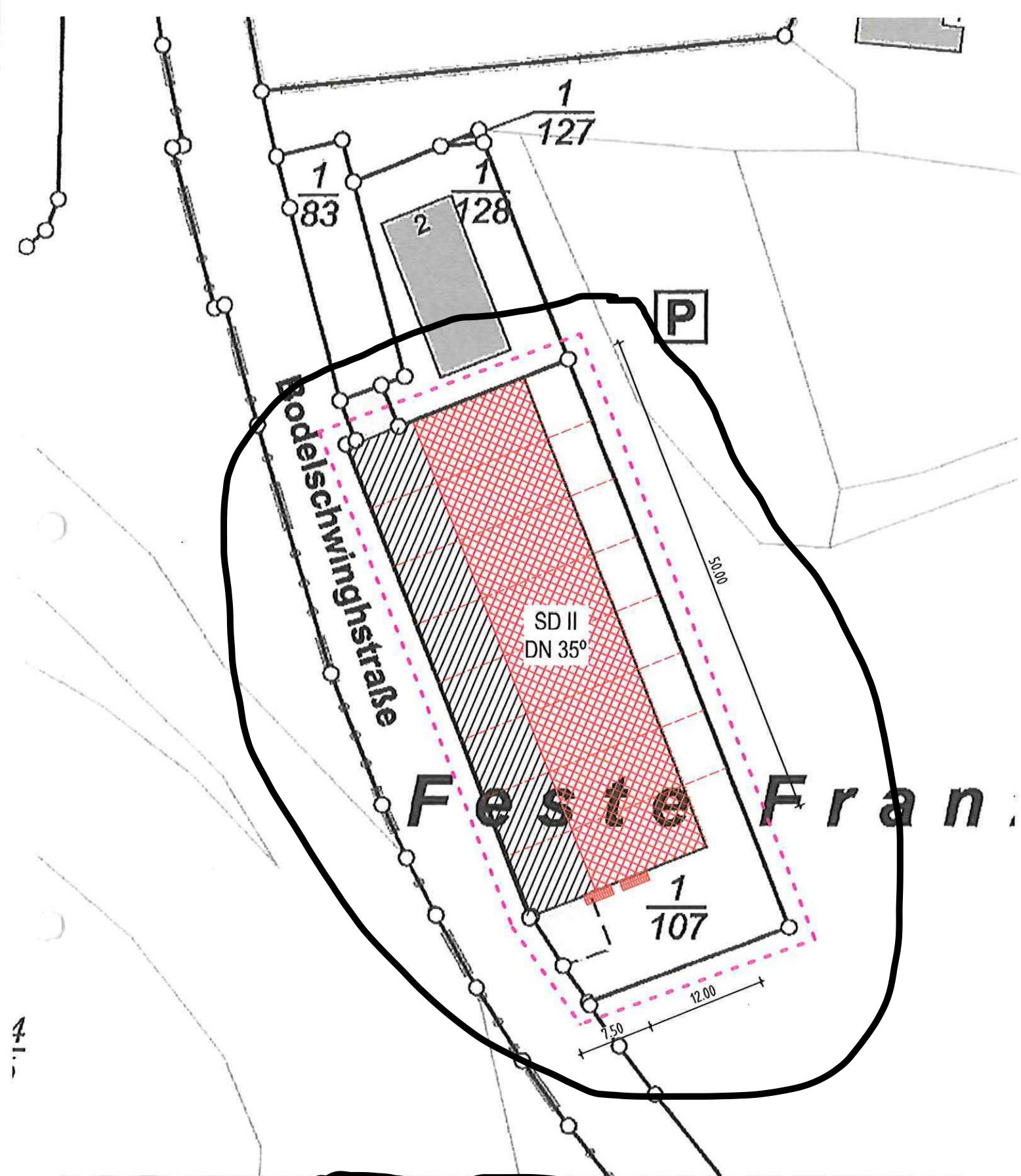

Gregor Kuntze





0 20 40 60
Meter

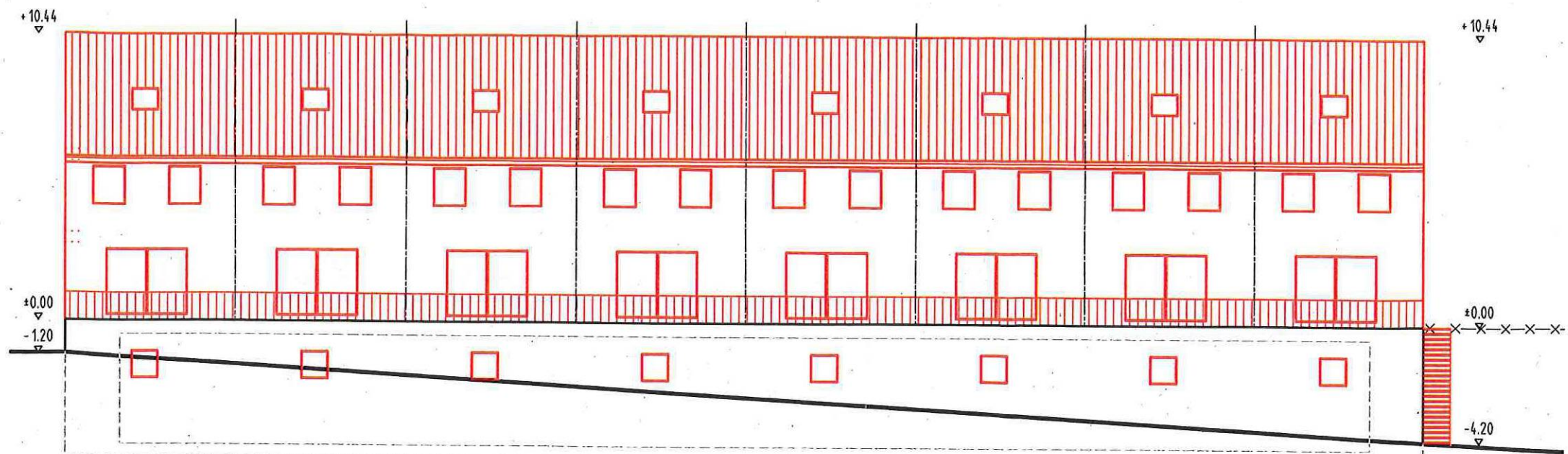
Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe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



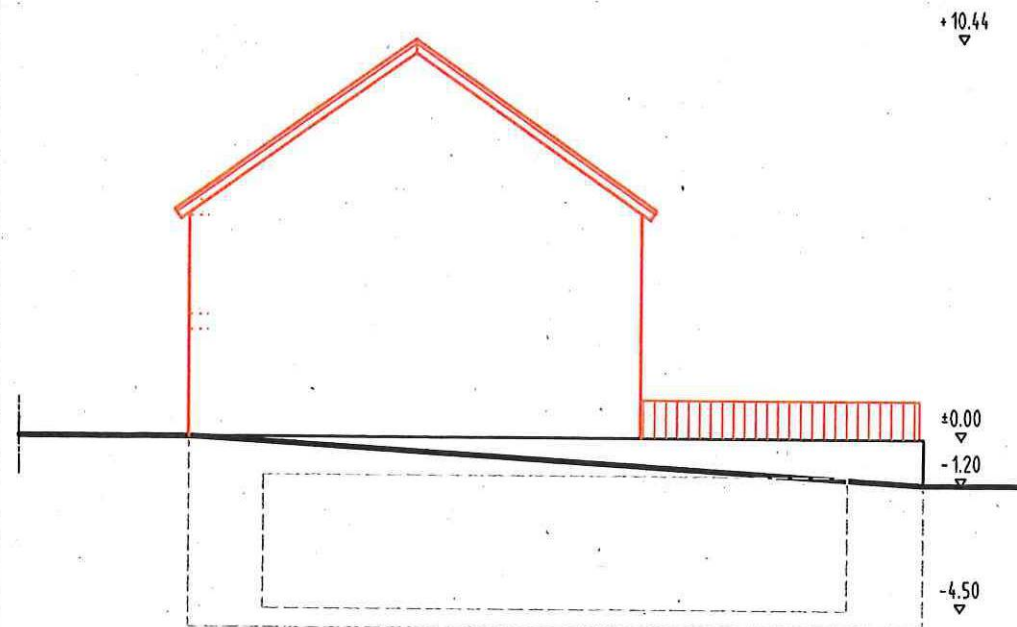
PROJEKT:

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

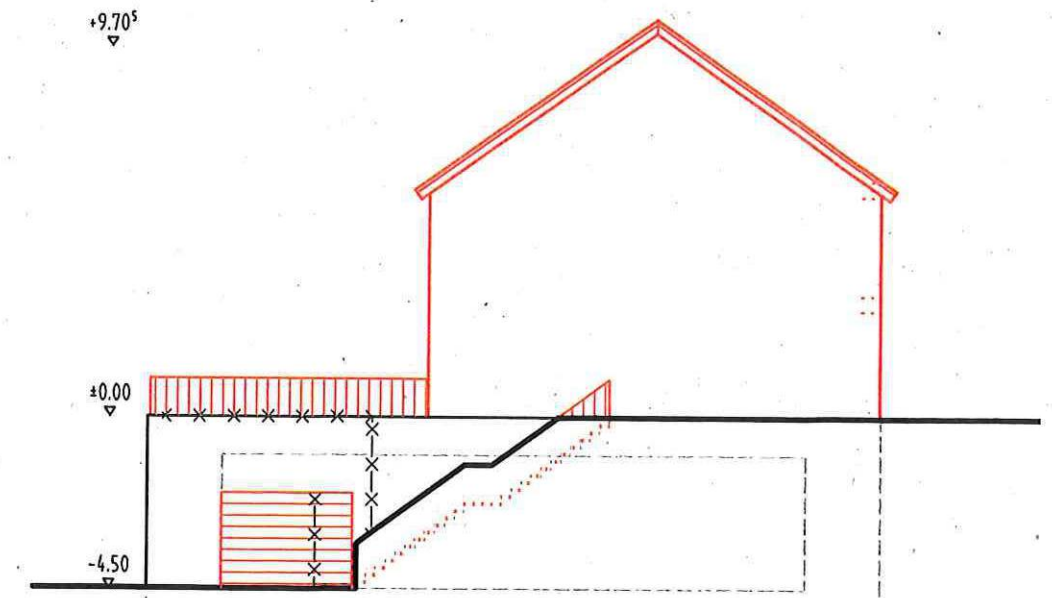
M: 1/500



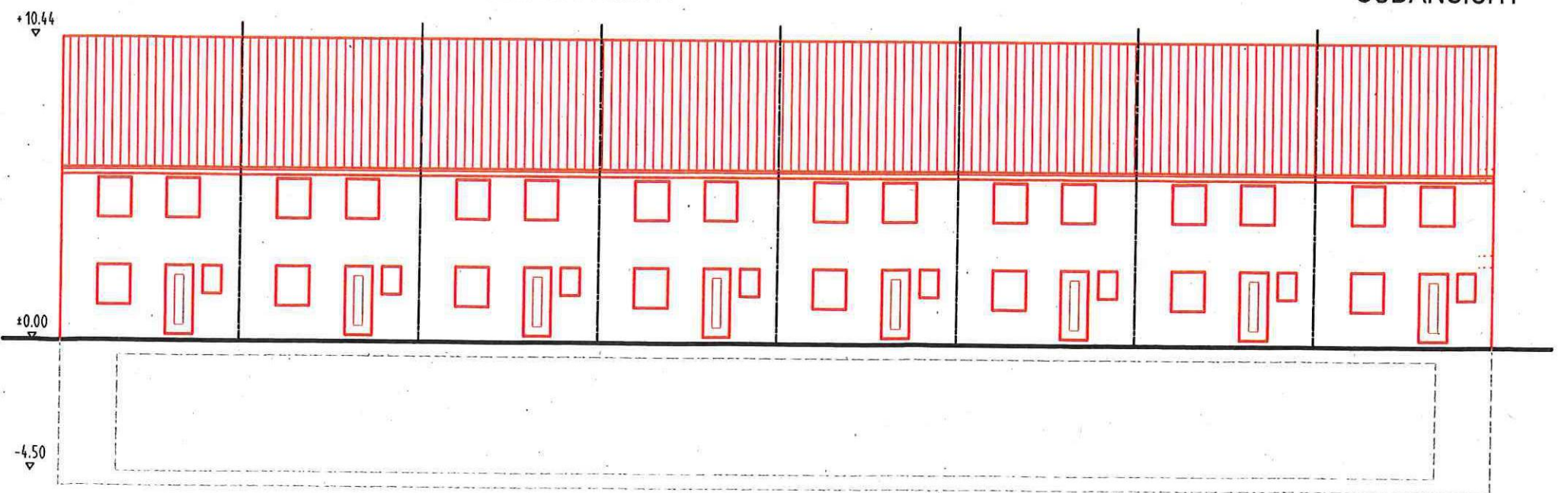
WESTANSICHT (STRASSENANSICHT)



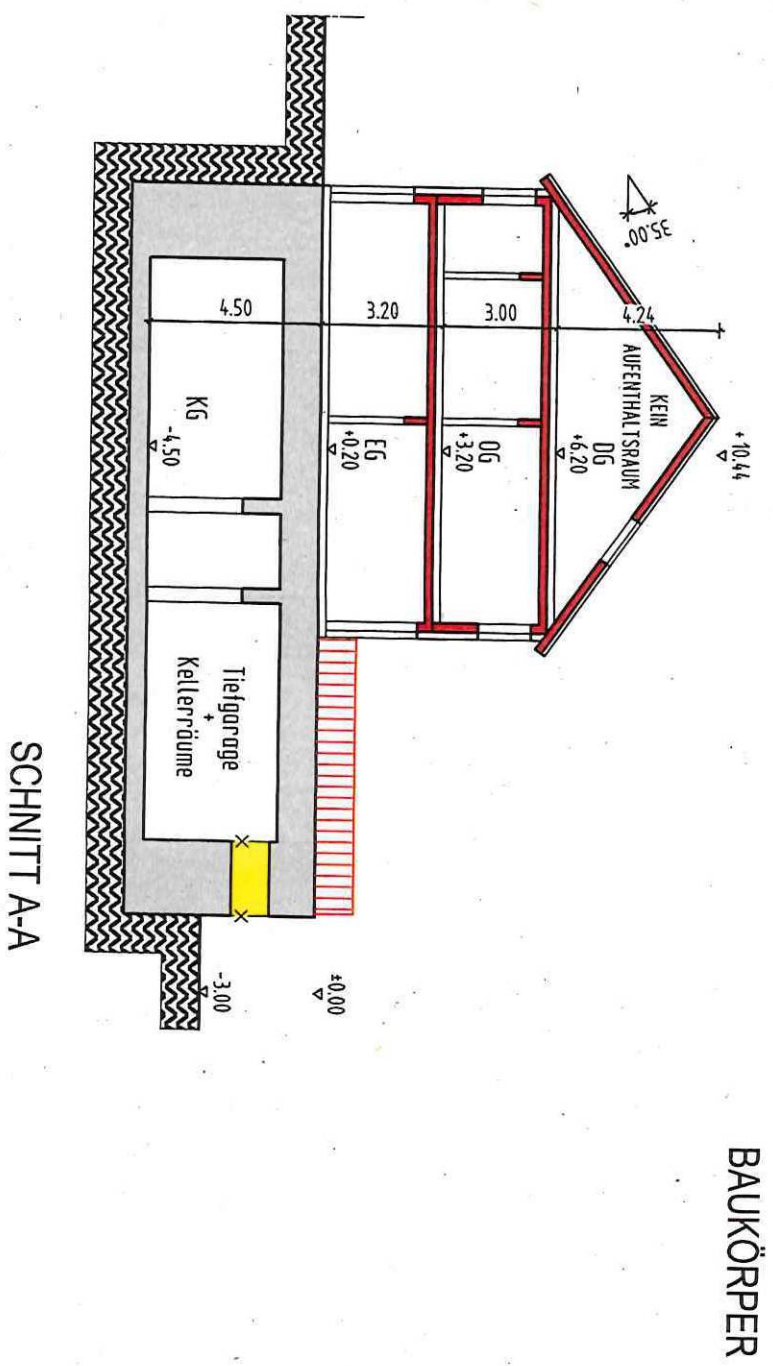
NORDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT



SCHNITT A-A



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0619/2026					Datum: 18.09.2026						
Dezernat 4											
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.: 02064-25/Be				
Betreff:											
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Wohnbauvorhaben in einem festgesetzten Gewerbegebiet											
Gremienweg:											
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung					☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
						☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
						☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP	öffentlich	☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen				

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeinde, die Zustimmung zum Vorhaben gemäß § 36a BauGB zu versagen.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: Das Vorhaben ist städtebaulich nicht vertretbar.
- öffentliche Belange: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen entgegen.
- nachbarliche Interessen: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden privaten Belangen entgegen.
- Auslosewert für den sozialgeforderten Wohnraum (≥ 9 WE): 0
- Auslosewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): 0.

Vorhabenbezeichnung	Vorfrage bzgl. Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten zu Wohnungen						
Grundstück/Straße	Andernacher Straße 80						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	14						
Flurstück	68/24						

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten in 7 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes auf dem o.g. Grundstück.

Das o.g. Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 134 „Gewerbegebiet zwischen der Mayer-Alberti-Straße und Wallersheimer Weg“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans –. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der Bebauungsplan setzt für das in Rede stehende Grundstück ein Gewerbegebiet (GE) fest. Gem. § 8 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gem. § 8 (3) BauNVO kann eine Wohnnutzung in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise als Betriebswohnung unter den entsprechenden Voraussetzungen gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden.

Eine allgemeine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Da das Vorhaben den Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes widerspricht, wurde der Antrag daher Mit Datum vom 19.09.2025 abgelehnt.

Eine weitere Prüfung des Antrages (bzgl. Vollständigkeit, Prüfqualität und Bauordnungsrecht) wurde insofern nicht mehr durchgeführt, eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist daher derzeit ergebnisoffen.

Mit Datum vom 14.10.2025 wurde der Widerspruch Az.: 02499-25 gegen den v.g. ablehnenden Bescheid vom 19.09.2025 vorgelegt, mit Datum vom 01.07.2026 ist die Widerspruchsbegründung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen, wonach der beantragte Bauvorbescheid positiv zu bescheiden sei.

Die daraufhin, unter Berücksichtigung der vorgelegten Widerspruchsbegründung, durchgeführte planungsrechtliche Prüfung kommt erneut zu dem Ergebnis, dass das in Rede stehende Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Die Widerspruchsbegründung zielt bzgl. der Zulässigkeit des Vorhabens auf die Zulassungsmöglichkeit nach den Vorschriften des „Bauturbos“ ab, d.h. auf eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB unter Zustimmung der Gemeinde, da das Vorhaben dem Wohnungsbau dient. Es wird darauf hingewiesen, dass der „Bauturbo“ erst mit Datum vom 30.10.2025, d.h. nach Erteilung der Ablehnung des in Rede stehenden Bauantrages, in Kraft getreten ist.

Die diesbzgl. erfolgte erneute planungsrechtliche Prüfung zu o. g. Bauvorhaben unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025) kommt zu Folgendem Ergebnis:

Auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 04.09.2026 (siehe Anhang) wird inhaltlich verwiesen.

Die Voraussetzung zur Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 BauGB mit beabsichtigter Befreiung von der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zugunsten des Wohnungsbaus ist vorliegend.

Demnach kann mit Zustimmung der Gemeinde 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.

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind von der beantragten Nutzungsänderung selbst ausgehend zunächst nicht zu erwarten, jedoch zwingt es die bestehenden, zulässigen Bestandsgewerbebetriebe im Geltungsbereich unfreiwillig in eine bislang nicht in der Planung erforderliche planerische Konfliktbewältigung. Vom dabei berührten sog. Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG sind Ausnahmen zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen.

Wenn nach § 31 Abs. 3 BauGB ein Wohnbauvorhaben zugelassen werden soll, muss das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Da es sich um ein Vorhaben innerhalb eines Gewerbegebiets handelt gehört dazu insbesondere, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt sind und auch die Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Betriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB) zu berücksichtigen sind. Immissionsschutzrechtliche Vorgaben bleiben dabei ebenfalls uneingeschränkt zu beachten. Dies löst folglich, im Hinblick auf die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässige gewerbliche Nutzung, ein Planungserfordernis zur Bewältigung damit einhergehender Nutzungskonflikte aus (Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes). Schadensersatzansprüche können ggf. bei rechtswidrigen Genehmigungen entstehen, wenn die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden.

Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange erhebliche, negative vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen erkennen, welche städtebaulich nicht vertretbar sind. Insbesondere das mit der begehrten Änderung der Nutzungsart einhergehende erforderliche Planungserfordernis zur Bewältigung der damit einhergehende planerische Konfliktbewältigung im Hinblick auf die bislang im Geltungsbereich zulässige gewerbliche Nutzung sprechen gegen eine Befreiung.

Genehmigte reine Wohnnutzungen sind entgegen der Annahme des Antragstellers nicht vorhanden. Betriebsleiterwohnungen können im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden und daher nicht als Vorbild begründet werden. Wohnungen, die vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans vorhanden waren und daher Bestandsschutz genießen, sind nicht als Vorbild heranzuziehen, da sie dem Planungsziel des Bebauungsplans widersprechen. Durch das Bauvorhaben würde ein Vorbild geschaffen, das städtebaulich nicht vertreten werden kann.

Der hier gegenständliche Einzelbelang zur Umnutzung einer bestehenden gewerblichen Nutzung zur (reinen) Wohnnutzung lässt keine besonderen städtebaulichen Gründe erkennen, welche es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen als auch den bestehenden kommunal dort über Bauleitplan geplanten/ gewollten Betrieben deren Bestands- und Entwicklungsinteressen einzuschränken/ zu versagen. Die Befreiung ist daher städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeinde die Zustimmung zum Vorhaben gemäß § 36a BauGB zu versagen.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: Das Vorhaben ist städtebaulich nicht vertretbar.
- öffentliche Belange: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen entgegen.
- nachbarliche Interessen: Das Vorhaben steht den zu berücksichtigenden privaten Belangen entgegen.
- Auslosewert für den sozialgeforderten Wohnraum (≥ 9 WE): 0
- Auslosewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): 0

Anlage/n:

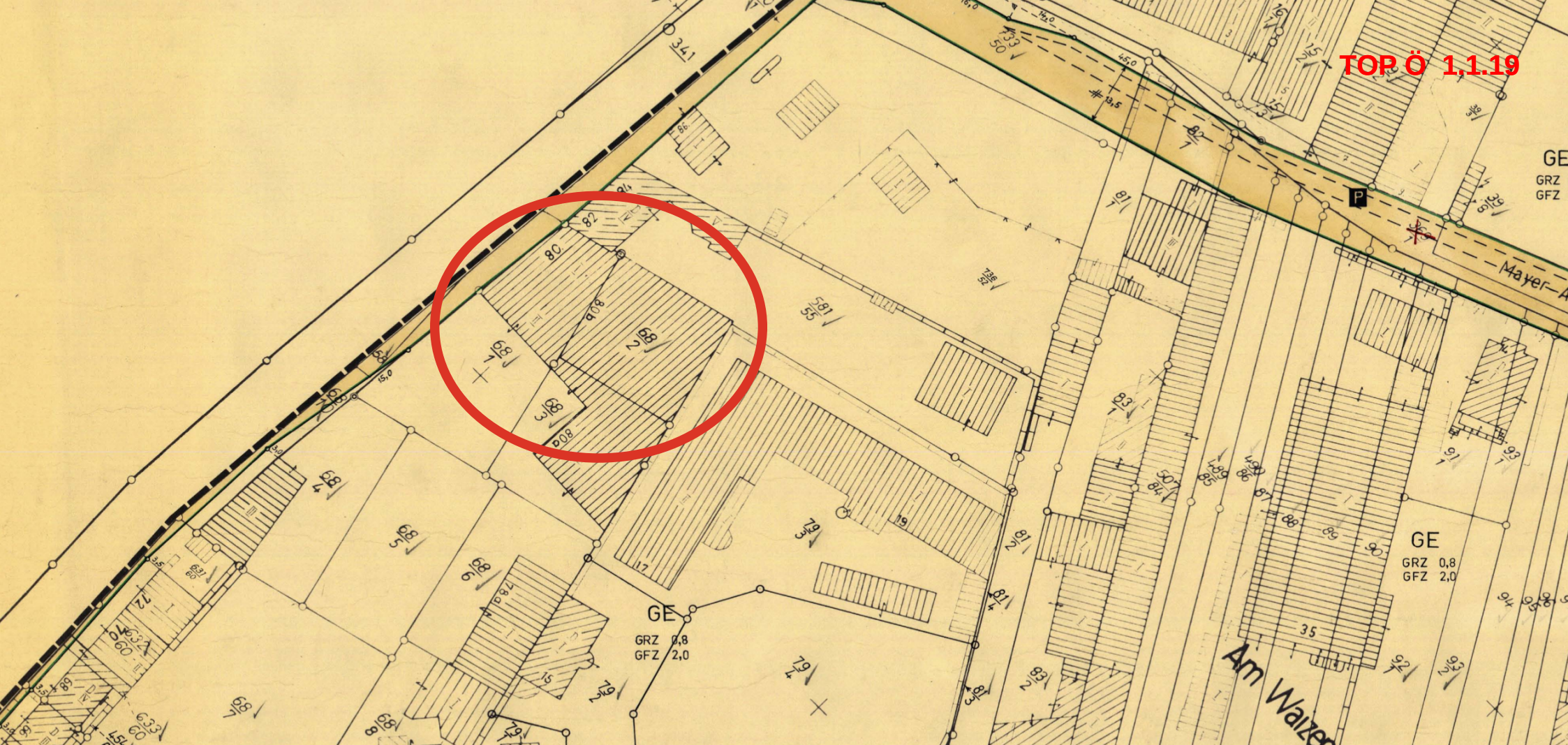
- Planungsrechtliche Stellungnahme vom 04.09.2025
- Katasteramtlicher Lageplan
- Ausschnitt B-Plan 134

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie: s.o.

TOP Ö 1.1.19





Hergestellt am 28.07.2025

Flurstück: 68/24
Flur: 14
Gemarkung: Neuendorf

Gemeinde: Koblenz
Landkreis: Stadt Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



5580721

Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

DOB 61.2Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610332 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	[REDACTED]
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorgang "Widerspruch gegen den ablehnenden Bescheid vom 19.09.2025 Az.: 02064-25 " - Az. 2499-25
Grundstück	Koblenz, Lützel, Andernacher Straße 80
Gemarkung	Neuendorf
Flur	14
Flurstück	68/24

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme des Amtes 61.2 B-Plan zu o. g. Bauvorhaben

Der unter dem 01.07.2026 begründete Widerspruch vom 14.10.2025 richtet sich gegen den ablehnenden Bescheid vom 19.09.2025. Für das Vorhaben wird zunächst eine bauplanungsrechtliche Stellungnahme gefertigt, weil eine schriftliche bauplanungsrechtliche Stellungnahme in der Akte nicht vorhanden ist. Sodann erfolgen Ausführungen zur Abhilfeprüfung.

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134, für den die BauNVO 1977 gilt. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet. Deshalb bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO, anwendbar aufgrund § 1 Abs.3 Satz 2 BauNVO.

Beantragt ist die Änderung von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung. Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO ist die Nutzungsart „Wohnen“ nicht enthalten. „Wohnen“ kann auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Das Vorhaben könnte nur im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB realisiert werden.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Zu den Kernelementen des Bebauungsplans Nr. 134 gehört die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung, hier GE. Durch die Zulassung der Wohnungen würde sich der Gebietscharakter verändern.

Mit dem Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung stellt der Gesetzgeber sicher, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht beliebig oder in einem allmählich fortschreitenden Prozess durch Verwaltungsakt außer Kraft gesetzt werden dürfen. Das Vorhaben könnte eine negative Vorbildwirkung entfalten, weitere vergleichbare Anträge nach

sich ziehen. Dadurch könnte eine Entwicklung in Gang gesetzt werden, die zur Funktionslosigkeit der Festsetzung führt. Vor diesem Hintergrund berührt das Vorhaben die Grundzüge der Planung, so dass der Tatbestand des § 31 Abs.2 nicht erfüllt ist. Abgesehen davon haben die Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigte von oder an im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücken einen Gebietserhaltungsanspruch, der durch die Zulassung des Vorhabens verletzt werden würde.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig, die Stellungnahme negativ zu werten.

Abhilfeprüfung

Obwohl die allgemeine Abhilfeprüfung aufgrund nicht gegebener Zuständigkeit nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Beurteilung ist, erfolgt ausnahmsweise zur Unterstützung des Bauaufsichtsbezirks eine knappe Erörterung der Voraussetzungen zur Zulässigkeit und Begründetheit des Widerspruchs.

Zulässigkeit des Widerspruchs

1. Verwaltungsrechtsweg: Es besteht keine spezialgesetzliche Zuweisung an die Verwaltungsgerichte. Der Verwaltungsrechtsweg ist eröffnet. Es handelt sich nämlich um eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit; denn es besteht zwischen Bauaufsichtsbehörde und Bürger ein Über- / Unterordnungsverhältnis (Subjektions- oder Subordinationstheorie). Die Streitigkeit ist nichtverfassungsrechtlicher Art und nicht durch Bundesgesetz einem anderen Gericht zugewiesen (§ 40 Abs. 1 Satz 1 VwGO analog).
2. Statthaftigkeit: Der Widerspruch ist als Verpflichtungswiderspruch nach § 68 Abs. 2 i. V. m. § 42 Abs. 1 2. Alternative VwGO statthaft, weil der begehrte Verwaltungsakt, die Baugenehmigung, abgelehnt wurde.
3. Widerspruchsbefugnis: Der Widerspruchsführer ist nach § 42 Abs. 2 VwGO analog widerspruchsbefugt; denn er kann geltend machen, durch die Versagung der von ihm beantragten Baugenehmigung möglicherweise in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt zu sein. Diese können sich zum Beispiel aus einer Grundrechtsnorm oder einer einfachgesetzlichen Norm ergeben. In Betracht kommen mindestens eine Verletzung des Art. 2 Abs.1 GG (allgemeine Handlungsfreiheit) und insbesondere eine Verletzung des § 70 Abs. 1 Satz 1 LBauO.
4. Widerspruchsfrist: Am 22.09.2026 wurde der ablehnende Bescheid, gegen den sich der Widerspruch richtet, per Übergabeeinschreiben zur Post gegeben. Der Widerspruch ist am 16.10.2026 und damit zweifelsfrei fristgerecht innerhalb der Monatsfrist nach § 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO eingegangen.
5. Widerspruchsform: Der Widerspruch ist schriftlich und deshalb formgerecht im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO eingelegt worden.
6. Einlegebehörde: Nach § 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO muss der Widerspruch bei der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat (Erlassbehörde) oder der Widerspruchsbehörde eingelegt werden (§ 70 Abs. 1 Satz 2 VwGO). Das ist erfüllt. Der Widerspruch wurde bei der Erlassbehörde erhoben.
7. Allgemeines Rechtsschutzbedürfnis: Der Widerspruchsführer muss Verpflichtungswiderspruch erheben, um sein Ziel zu verfolgen, die beantragte Baugenehmigung zu bekommen. Es gibt keinen einfacheren und schnelleren Weg. Ein allgemeines Rechtsschutzbedürfnis ist daher zu bejahen.

Der Widerspruch ist als Verpflichtungswiderspruch zulässig.

Begründetheit des Widerspruchs

Der Verpflichtungswiderspruch ist begründet, soweit die Ablehnung des Verwaltungsakts rechtswidrig ist und der Widerspruchsführer dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO analog). Die Ablehnung ist rechtswidrig, wenn der Widerspruchsführer



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0238/2026/1					Datum: 26.05.2026					
Dezernat 4										
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.: 00564-26/MÜ			
Betreff:										
Zustimmung zu einem Bauorhaben im Außenbereich von Rübenach, Sendnicher Straße										
Gremienweg:										
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung				☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
					☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
					☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP		öffentlich		☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen	

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt dem nachgenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gem.
§ 35 Abs. 1 BauGB zu:

Errichtung eines Weideunterstandes, Container für Festmist, Quarantänebereich mit Ausläufen für
Stuten und Hengste für Pensionspferdehaltung einschließlich Pferdezucht von Mini Shetlandponys

Antragseingang	02.03.2026						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabensbezeichnung	Vorfrage bzgl. Errichtung eines Weideunterstandes, Container für Festmist, Quarantänebereich mit Ausläufen für Stuten und Hengste für Pensionspferdehaltung einschließlich Pferdezucht von Mini Shetlandponys						
Grundstück/Straße	Sendnicher Straße						
Gemarkung	Rübenach						
Flur	1						
Flurstück	1078/2						

Begründung:

Mit Antrag vom 19.02.2026 wurde eine Voranfrage bezüglich der „Nutzung einer Grünland-Parzelle für die Pensionspferdehaltung, einschließlich Pferdezucht, von ca. 15 Mini Shetlandponys mit Stall, Containerstellplatz für Festmist und Ausläufen für Stuten und Hengste“ gestellt. Der ca. 1.000 m² große Betrieb zur Pensionspferdehaltung mit Zucht soll im Nebenerwerb geführt werden. Es werden insgesamt 17 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die Stellplätze werden parallel zur Sendnicher Straße angeordnet (s. Grundrissplan).

Das Vorhaben befindet sich auf der Parzelle Gemarkung Rübenach, Flur 1, Flurstück 1078/2 und liegt demgemäß im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt ein privilegiertes Vorhaben u.a. dann vor, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche

einnimmt.

Zur Landwirtschaft i.S.d § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört auch die Tierhaltung (BVerwG Beschl. v. 27.6.1983 – 4 B 206.82, NVwZ 1984, 169). Erforderlich ist, dass die betreffenden Flächen für die Pensionspferdehaltung mit Pferdezucht der Mini Shetlandponys zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören, dies ist über die eigentumsrechtliche Zuordnung gesichert. Weiter muss das für die Tierhaltung notwendige Futter überwiegend, also zumindest zu mehr als der Hälfte, auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden können (vgl. VGH München Beschl. v. 4.1.2015 – 1 CS 04.1598, ZfBR 2005, 384; OVG Bautzen Beschl. v. 31.1.2013 – 4 A 122/12, BeckRS 2013, 199376).

Aufgrund einer 17 ha großen landwirtschaftliche Nutzfläche (anteilig im Besitz, sowie in Pacht), ist die Erzeugung des notwendigen Futters formal gesichert. Damit wird die erforderliche Beziehung zwischen Tierhaltung und Tierfutter hergestellt.

Die Pensionspferdehaltung mit Pferdezucht der Mini Shetlandponys ist nach § 35 Nr. 1 BauGB privilegiert, da eine unmittelbaren Bodenertragsnutzung vorliegt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Die ausreichende Erschließung ist gesichert (Lage an öffentlicher Straße).

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen der Bauvoranfrage zurzeit von der Unteren Naturschutzbehörde geprüft. Eine positive Bescheidung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Untere Landespflegebehörde dem Vorhaben zustimmt.

Anlage/n:

- Übersichtsplan
- Katasterpläne
- „Grundriss“ mit Vorhaben

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Prüfung durch UNB

Historie: Die BV wurde aufgrund von Klärungsbedarf (Stellplätze) vertagt.



Auskunft erteilt:	Herr Münch	Amt/ EB:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Tel.:	0261 129	e-mail	Frank.Muench@stadt.koblenz.de
Koblenz,	00.00.0000		

Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am 29.09.2026

Punkt 1.1.20:	Zustimmung zu einem Bauorhaben im Außenbereich von Rübenach, Sendnicher Straße
----------------------	---

Auszug aus den Geobasisinformationen



TOP Ö 1:1.20
Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

61 / Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung

Eingang 02. März 2026

Betrieb
Jochen Klimek
Sendnicher Straße 83
56072 Koblenz-Rübenach

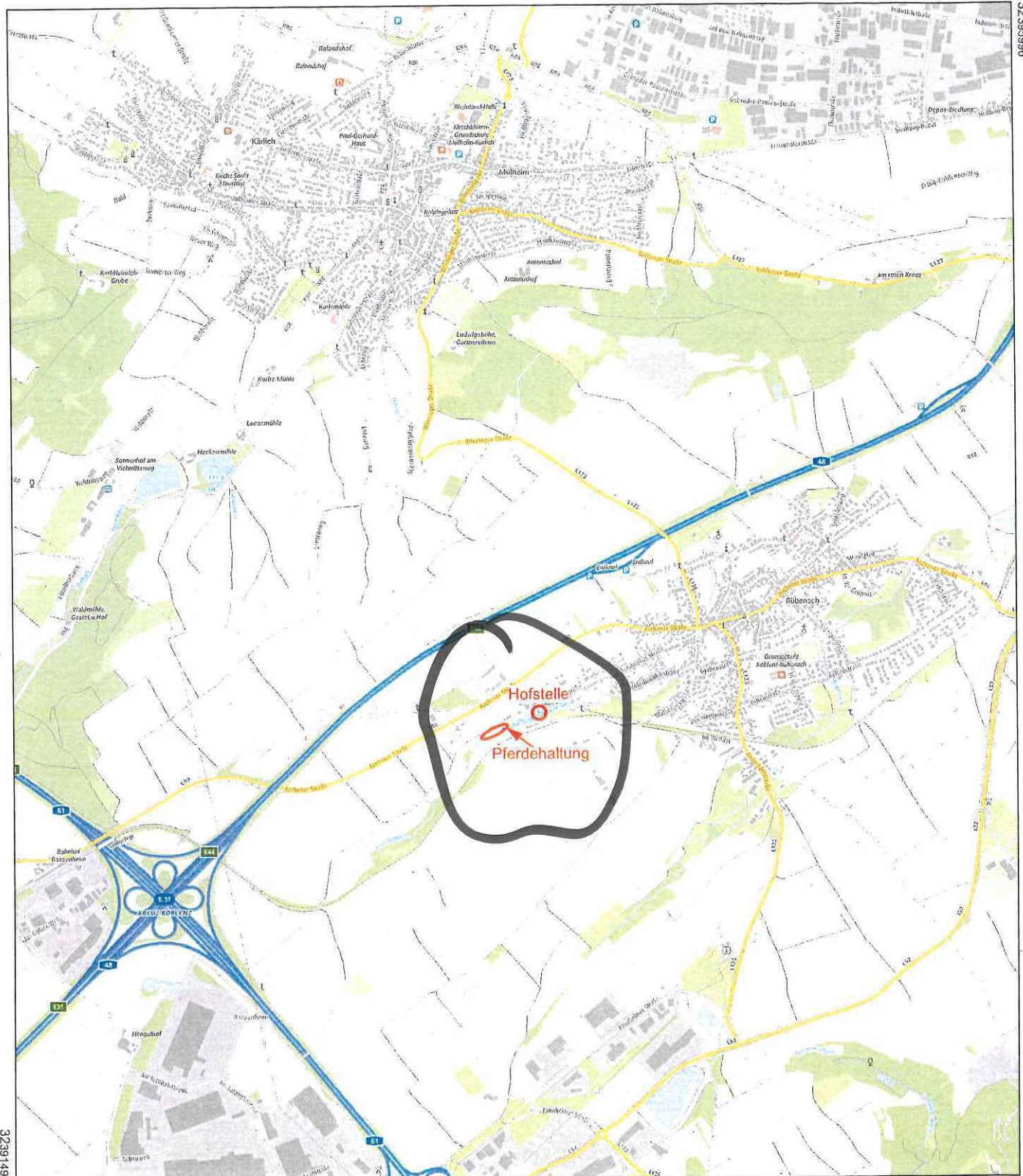
Hergestellt am 12.02.2026

Flurstück: 1078-2
Flur: 1
Gemarkung: Rübenach

Gemeinde: Koblenz
Landkreis: Stadt Koblenz

1	Datum	61.2	Unterschrift	61.3	61.5
---	-------	------	--------------	------	------

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



5578362

Maßstab 1 : 25 000 0 250 500 750 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Gemarkung Rübenach

Flur 1

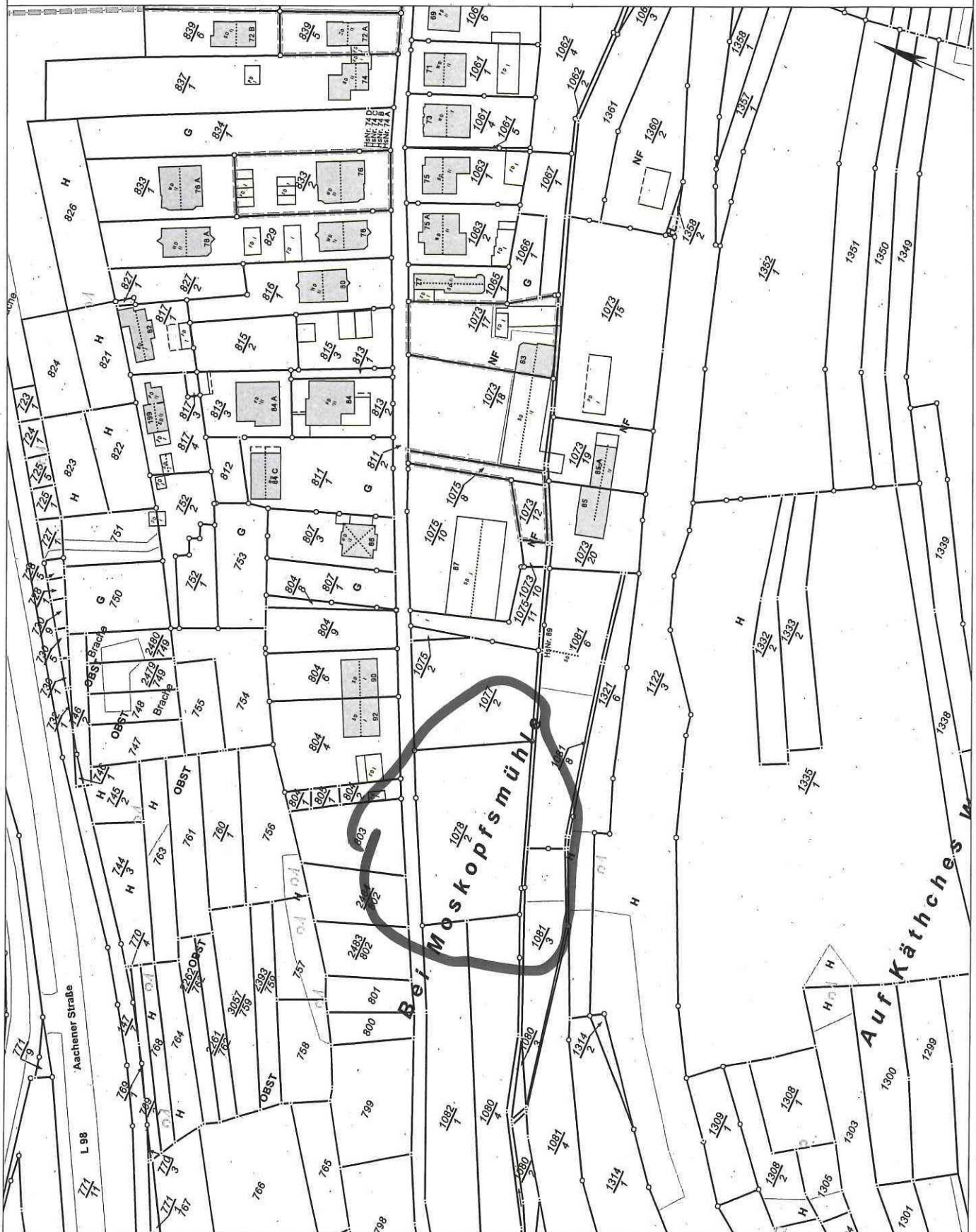
Flurstück 803

Erstellt am 04.05.2026

ALKIS-Stand 04/2026

ungefährer Maßstab 1: 1750

Bearbeiter P0382277



0 17.5 35.0 52.5
Meter

Auszug aus den Geobasisinformationen



VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 12.02.2026

Flurstück: 1078/2
Flur: 1
Gemarkung: Rübenach

Gemeinde: Koblenz
Landkreis: Stadt Koblenz

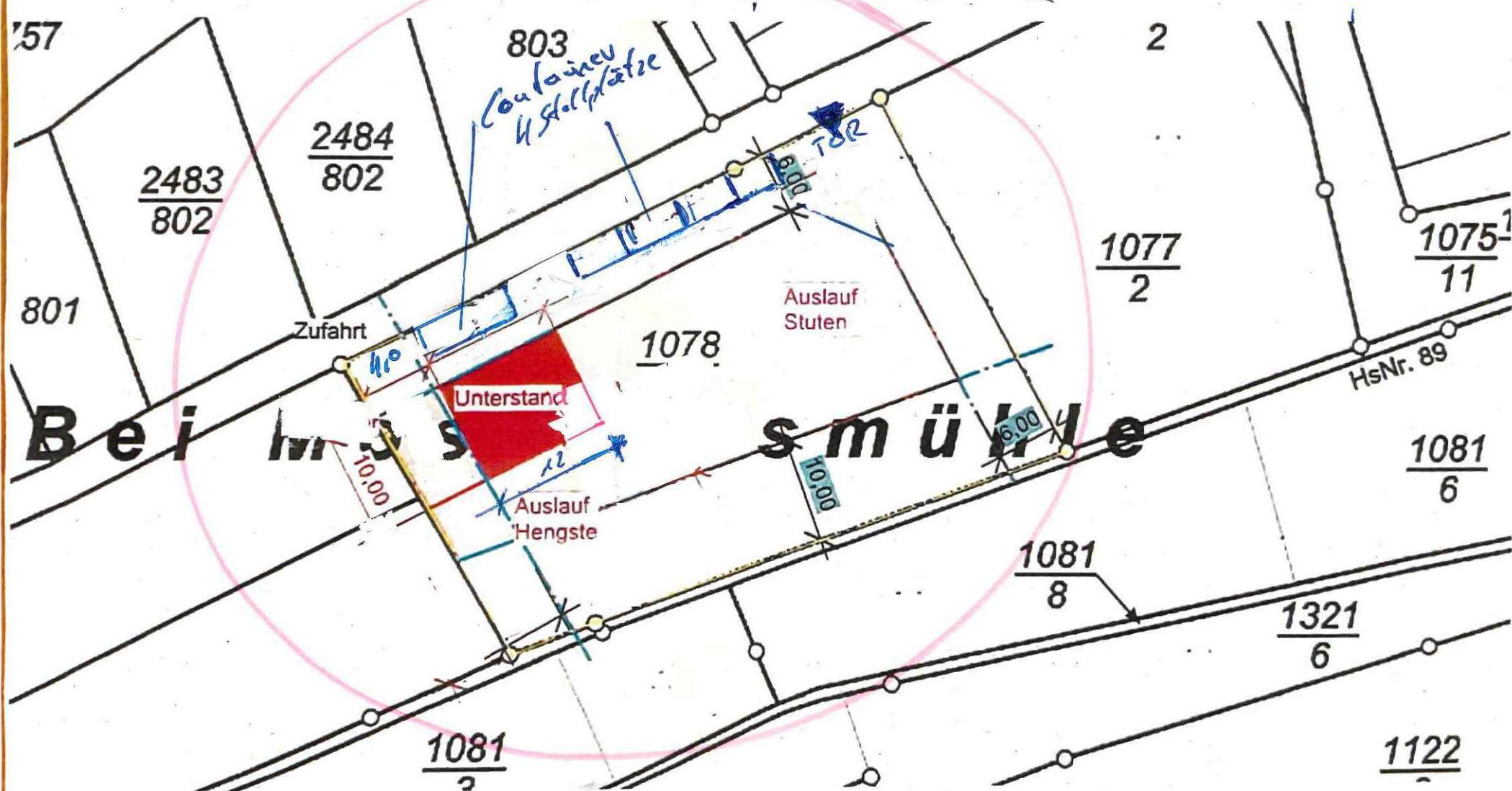
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

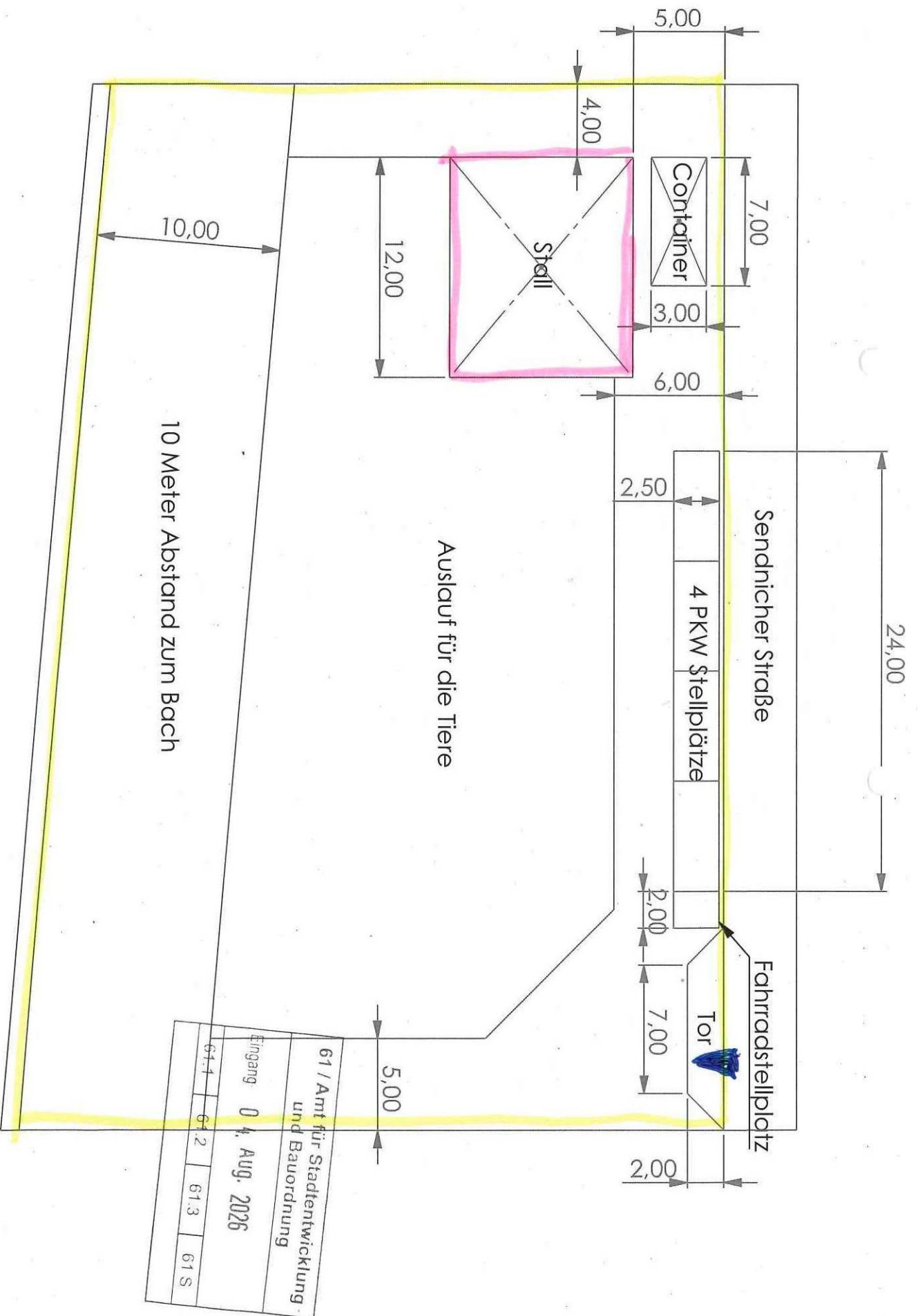


Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).





Handwritten signature: S. S. S. S.