Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Eingang 06. Aug. 2026

61.1	61.2	61.3	61 S

RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Hergestellt am05.08.2026

Flurstück:	313/81. u.a.	Gemeinde:	Koblenz
Flur:	22	Landkreis:	Stadt Koblenz
Gemarkung:	Neuendorf		

5581613

32401115



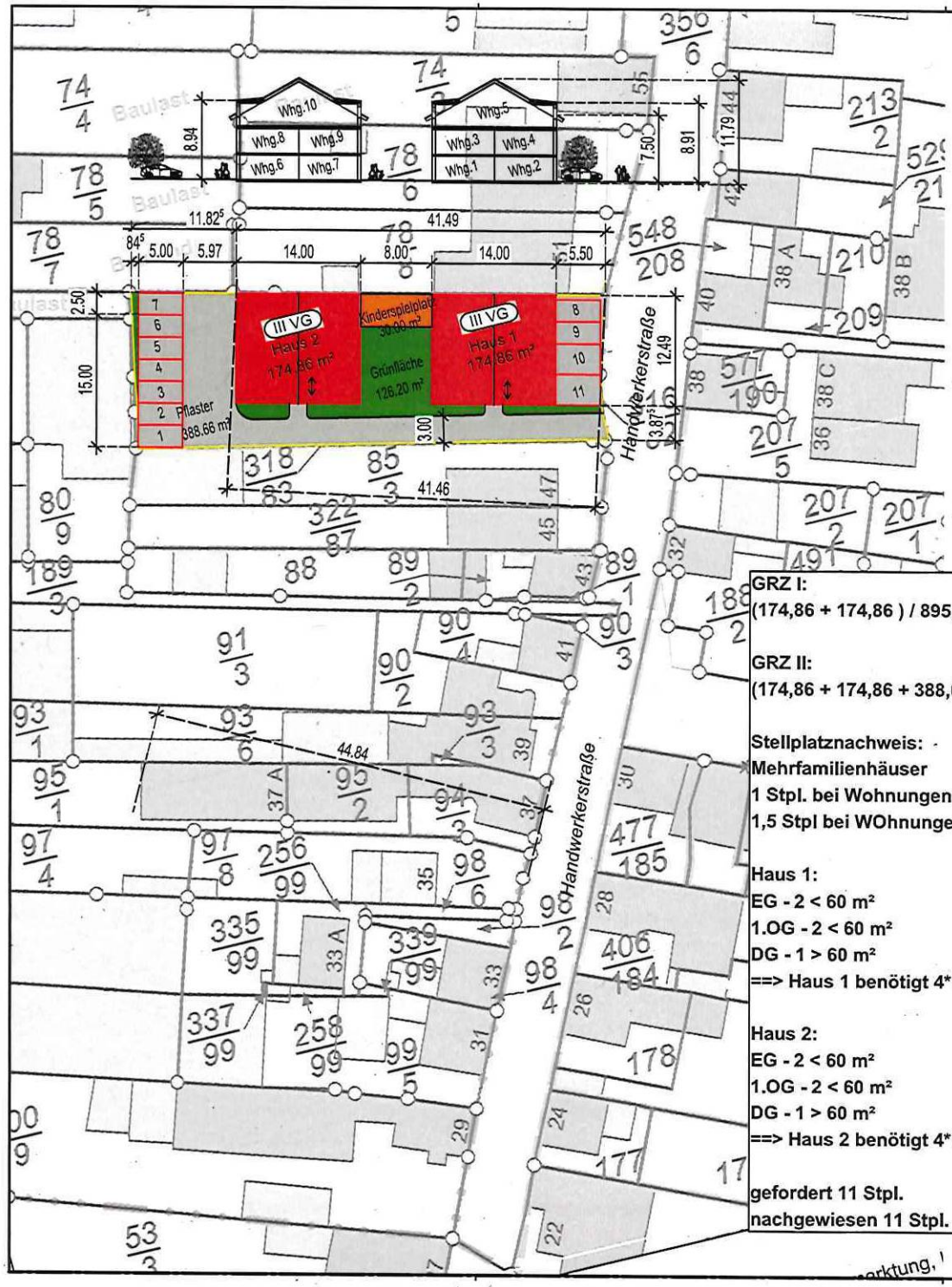
32400935

5581403

Maßstab1 : 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 Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Kevin Roth.
Befugnis eingeräumt am 24.06.2021 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.



GRZ I:
(174,86 + 174,86) / 895,58 = 0,39

GRZ II:
(174,86 + 174,86 + 388,66) / 895,58 = 0,82

Stellplatznachweis:
Mehrfamilienhäuser
1 Stpl. bei Wohnungen bis 60 qm
1,5 Stpl bei WOhnungen über 60 qm

Haus 1:
EG - 2 < 60 m²
1.OG - 2 < 60 m²
DG - 1 > 60 m²
==> Haus 1 benötigt 4*1 + 1*1,5 = 5,5 Stpl.

Haus 2:
EG - 2 < 60 m²
1.OG - 2 < 60 m²
DG - 1 > 60 m²
==> Haus 2 benötigt 4*1 + 1*1,5 = 5,5 Stpl.

gefordert 11 Stpl.
nachgewiesen 11 Stpl.

PLANUNG

[redacted]

PROJEKT

Errichtung Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohnungen
Handwerkerstraße 49
56070 Neuendorf

BAUHERR

[redacted]

BAUVORANFRAGE

Folge Nr.
Bva. 01

Lageplan 1:200
Systemschnitte 1:200
Berechnungen u. Stellplatznachweis

Maßstab	1:200	Plan Nr. intern
[redacted]		PL001
Datum	23.07.2026	

DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

DOB 61.2

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bebauungsplanung

Koblenz, 12.10.2026

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	**610279 / 26 (ProPlanung)**
Antragsteller/in	[redacted]
Vorhaben	**Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Errichtung von Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten" - Az. 1979-26**
Grundstück	**Koblenz, Neuendorf, Handwerkerstraße 49**
Gemarkung	Neuendorf
Flur	22
Flurstück	313/81 318/83 272/80 316/82

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): erreicht
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nicht erreicht

Auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 30.09.2026 wird verwiesen.
Hinweis: Gemäß der planungsrechtlichen Stellungnahme vom 30.09.2026 (2 MFH mit je fünf WE in erster und zweiter Bautiefe), fügt sich die Erstreihenbebauung entsprechend den Vorgaben des Fluchtlinienplans Koblenz-Neuendorf, Blatt 31, sowie auf der ergänzenden Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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 in zweiter Baureihe auf Grundlage der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann demnach neuerlich abgewichen werden soweit die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden. Als Beurteilungsgrundlage für das hier gegenständliche nicht Einfügen des Vorhabenobjektes in der zweiten Baureihen nach dem Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche und Höhe), ist § 34 Abs. 3b BauGB heranzuziehen. Hiernach kann „*Mit Zustimmung der Gemeinde […] im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*"

Das hier gegenständliche Vorhaben in zweiter Baureihe dient der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten.

Die eingereichten Unterlagen stellen ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 175 m²und einer Höhe von rund 11,80 m dar. Die Erschließung soll über die Handwerkerstraße erfolgen. Die Stellplätze sind dem Neubauvorhaben auf dem Grundstück zugeordnet.

Die v. g. Inhalte, jedoch insbesondere die in der planungsrechtlichen Stellungnahme vom 30.09.2025 festgestellte, nicht aus der näheren Umgebung abzuleitende, überplante Grundfläche von rd. 175 m² und Höhe der Zweitreihenbebauung mit rd. 11,80 m, bilden die Grundlage der Prüfung einer potenziellen Befreiung.

Zu den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, werden Widersprüche erkannt.
Aus den Gründen:
Die aus der näheren Umgebung heranziehbare Vorbildprägung für die hier gegenständliche Zweitreihenbebauung bildet das Objekt in der Handwerkerstraße 37 a mit einer Grundfläche von rd. 106 m² und einer Gebäudehöhe von rd. 7 m; diese wird durch das Vorhaben deutlich überschritten.

Eine Betroffenheit gegenüber den Belangen zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils geht in diesem Zusammenhang vom Vorhaben aus. Insbesondere die Vorbildwirkung zur Fortentwicklung/Nachverdichtung in die bislang nicht derart wohnbaulich beanspruchte Quartiersmitte zwischen Plankenweg und Handwerkerstraße, löst ein Planungserfordernis aus.
Unter Betrachtung dieser Vorbildwirkung auf den wohnbaulichen Dichtegrad (insbes. Maß d. b. N.) sind auch städtebauliche Spannungen im Zusammenhang mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Belichtung, Belüftung, Besonnung) nicht auszuschließen, welche auch im Verhältnis mit der Lage des Vorhabens und des Bereichs im „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten" steht.

Für das Vorhabengrundstück werden Überflutungstiefe von 0,5 m - 1 m gem. Hochwassergefahrenkarte und 2 cm - 30 cm Einstauhöhen gem. Starkregengefahrenkarte SRI 7 dargestellt und damit die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, tangiert.

Gleichermaßen wirkt sich das Vorhaben selbst sowie dessen erzeugte Vorbildwirkung mit dem beabsichtigten Dichtegrad der Grundstücksüberstellung auch auf die Belange des Umweltschutzes (maßgeblich Fläche, Boden, Wasser) als auch den Belang einer ausreichenden Versorgung mit Freiflächen im Zusammenhang mit dem rückwärtigen bzw. Innenbereich des vorhandenen Quartiers und einer weiterhin städtebaulich verträglichen Wohnumfeldqualität aus.

Auch wenn das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des (einfachen Bebauungsplan) Fluchtlinienplans Koblenz-Neuendorf, Blatt 31, widerspricht, wirkt sich der vorhabenbedingte Dichtegrad in die Quartiersmitte - welcher sich über den Maßstab von § 34 BauGB entwickelt - vorbildwirkend auf den Belang erwartbarer zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen (insb. Wasserwirtschaft, Inanspruchnahme von Fläche und Boden) aus.

Ohne eine geordnete Bauleitplanung, welche die Themen des beabsichtigten wohnbaulichen Dichtegrads im Quartier abarbeitet (Erschließung, zusätzlich überstellte Flächen, betroffene Umweltbelange etc.) steht das Vorhaben und insbesondere dessen vorbildgebende und mehrfach übertragbare Ausgestaltung öffentlichen Belangen entgegen.

Zu den zu berücksichtigenden privaten Belangen, wird ein Widerspruch erkannt.
Aus den Gründen:
Das nach § 34 BauGB zu beurteilende Maß der baulichen Nutzung (hier Grundfläche und Höhe) lässt unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 3 b BauGB eine beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung in die bislang städtebaulich deutlich untergeordnete Zweitreihenbebauung bzw. Quartiersmitte erkennen, welche damit vorprägend und übertragbar Potenzial entfaltet, in negativer Weise auf ein gleichberechtigtes Austauschverhältnis der Nachbargrundstücke zueinander zu wirken. Vom grenzständig vorgesehenen Vorhaben selbst werden abstandsflächenrechtliche Belange zur Nachbarschaft aufgeworfen. Ebenfalls lässt die zu konkretisierende bauliche Vorhabensbeschreibung eine Tangierung wasserwirtschaftlicher Belange auf die Nachbargrundstücke aufgrund der Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich nicht ausschließen. Die Lage des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück wird aus Lärmschutzgründen dagegen, aufgrund der Vorprägung durch Garagen, unkritisch betrachtet.

Über das Vorhaben hinaus wird eine potenzielle Berührung nachbarlicher Belange durch die vorbildgebende Entwicklungs-/Nachverdichtungsprägung erwartet. Themen der erstmaligen Inanspruchnahme bislang ruhiger Gartenbereiche durch den ruhenden Verkehr über ein zumutbares Maß hinaus (Lärm, Geruch), Belange der Wasserwirtschaft (Auf-/ Rückstau-/ Überflutungsgefahren etc.) bei Mehrung weiterer (hoch-) baulichen Grundstücksflächeninanspruchnahme im Quartier (Auf-/ Rückstau-/ Überflutungsgefahren) etc. sowie eine etwaige Verletzung von Abstandsflächenregeln werden berührt.

Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eine vom Vorhaben ausgehenden erheblich negativen Auswirkungen aufgrund der (auch vorbildwirkenden) Entwicklung/Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich bzw. die Quartiersmitte sowie dessen Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich erkennen, welche städtebaulich nicht vertretbar wären. Über das Vorhaben hinaus wurde in der planungsrechtlichen Beurteilung dabei auch die hieraus entstehende gleichberechtigte Entwicklungsmöglichkeit auf den nachbarlichen Grundstücken, vorbehaltlich deren ausstehenden dann konkret zu berücksichtigenden und prüfenden Ausprägung, betrachtet. Insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt- und wasserwirtschaftlichen Belange sowie die städtebauliche Ausprägung im Quartier lassen eine Unverträglichkeit erwarten, welche nicht ohne eine Bauleitplanung geordnet entwickelt werden kann und dem Ziel der Wohnraumschaffung in diesem Bereich dient.

Die planungsrechtliche Beurteilung zur Grundfläche und Höhe der beabsichtigten Zweitreihenbebauung ist unter ergänzender Betrachtung gem. § 34 Abs. 3b BauGB negativ zu werten.

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

Im Auftrag

i.A. Ku, 17.10.26

Gregor Kuntze