KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0676/2026**		Datum: 15.10.2026
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01979-26
Betreff: **Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB), Neuendorf, Handwerkerstraße**		
Gremienweg:		
27.10.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

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

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

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit je 5 Wohneinheiten						
Grundstück/Straße	Handwerkerstraße 49						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	22						
Flurstück	313/81	318/83	272/80	316/82			

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten auf dem o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Koblenz-Neuendorf, Blatt 31. Das ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser enthält zwar Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche, aber keine Regelungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung. Die Nutzung als Wohnhaus und die Bautiefe widersprechen den Festsetzungen nicht.

Ergänzend zu den Festsetzungen ist, weil das Vorhaben im Innenbereich liegt, § 34 BauGB anzuwenden, das folgt aus § 30 Abs. 3 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach der Bauweise (offene Bauweise) in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein.

Die Wohnhäuser sollen eine Grundfläche von etwa 175 m² haben und circa 11,8 m hoch sein. Dafür gibt es sowohl in der ersten als auch in der zweiten Baureihe kein Vorbild. Deshalb fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht ein. Weil es sich nicht einfügt, steht ihm § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entgegen.

Das Vorhaben ist insgesamt, d.h. sowohl Haus 1 als auch Haus 2, bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Gemäß § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Es handelt sich nachfolgend um eine gekürzte Fassung der planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo (Kurzfassung)! Sowohl geprüfte, aber nicht berührte öffentliche Belange und nachbarliche Interessen als auch allgemeine gesetzliche Grundlagen und allgemeine Hinweise sind nicht mehr Bestandteil der gekürzten Fassung. Die vollumfängliche Fassung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

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

Das hier gegenständliche Vorhaben in zweiter Baureihe dient der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei mal fünf Wohneinheiten, je in erster und zweiter Baureihe.

Die 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.

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.

Summarisch lässt die vorgenommene Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eine vom Vorhaben ausgehenden erheblich negativen Auswirkungen aufgrund der (dann auch vorbildwirkenden) Entwicklung/Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereich bzw. in 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 aus-stehenden dann konkret zu berücksichtigenden und prüfenden Ausprägung, betrachtet. Insbesondere die Auswirkungen auf die u. a. Umwelt- und wasserwirtschaftlichen Belange, die städtebauliche Ausprägung im Quartier sowie Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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.

Anlage/n:

- Katasteramtlicher Lageplan
- Lageplan
- planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:
s.o.

Historie: