



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0023/2026		Datum: 15.01.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01859-24 / Mü		
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Rübenach, Sendnicher Straße				
Gremienweg:				
27.01.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussempfehlung:

Die planungsrechtliche Stellungnahme, zu der nach § 34 Abs. 3b BauGB zu beurteilende Voranfrage im dargestellten und ersichtlichen Umfang, ist, mit Blick auf Art, Maß, Lage auf dem Grundstück und Bauweise, positiv zu beurteilen.

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

Antragseingang	22.08.2024
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Abriss einer Garage und Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Grundstück/Straße	Sendnicher Straße
Gemarkung	Rübenach
Flur	1
Flurstück	3965/944

Begründung:

Der Antragsteller plant im rückwärtigen Grundstücksbereich in zweiter Baureihe die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu errichten.

Das Vorhaben wurde bereits nach der Gesetzmäßigkeit des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – bauplanungsrechtlich als unzulässig geprüft. Zu prüfen ist nunmehr, ob das Vorhaben möglicherweise aufgrund des neuen § 34 Abs 3b BauGB (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) zugelassen werden kann, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und zusätzlich die Gemeinde zustimmt.

Auf die v. g. bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 05.02.2025 wird verwiesen. Die gegenständliche Stellungnahme baut auf dieser auf und berücksichtigt ergänzend die zwischenzeitlich neu eingetretene Gesetzesgrundlage zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben.

Vom vormals bauplanungsrechtlich festgestellten Entgegenstehen des Vorhabens 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 eine potentielle Abweichung **für die Voranfrage** zu Art und Maß des dargestellten Vorhabens (**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen in zweiter Baureihe**) **innerhalb des besiedelten Bereichs**, 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 Vorhaben dient der Errichtung eines Wohngebäudes (hier: Einfamilienhaus). Die eingereichten Unterlagen stellen ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 87 m² dar. Die baulich überstellte Fläche des zukünftig vrstl. 364 m² großen Grundstücks liegt damit (derzeit auf Grundlage der verfügbaren Angaben) rechnerisch bei (mindestens) rd. 24 %. Die Erschließung soll über die Sendnicher Straße erfolgen und über eine Grunddienstbarkeit über das bestehende (und zukünftige Vorderlieger-) Grundstück 3965/944 gesichert werden. Zwei Stellplätze sollen dem Neubauvorhaben zugeordnet werden; diese sind in der Bauvoranfrage jedoch weder in Lage, Größe noch Ausprägung inhaltlich näher bestimmt und können planungsrechtlich nicht beurteilt werden.

Über die angefragte Zulässigkeit zu Art und das Maß des Vorhabens ergeben aus den eingereichten Unterlagen auch die Angaben zur geplanten Lage des Vorhabens auf dem Grundstück sowie der Bauweise.

Die v. g. Inhalte, insbesondere zur in der Stellungnahme am 05.02.2025 festgestellten, nicht aus der näheren Umgebung abzuleitenden, überplanten Grundstücksfläche in zweiter Bautiefe, bilden die Grundlage der Prüfung einer potenziellen Befreiung.

Zu den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, wird kein Widerspruch erkannt.

Insbesondere die Tiefe der nord- und südlich aneinanderstoßenden Grundstücke mit rd. 60 m Grundstückstiefe sowie einem bestehenden Abstand von rd. 70 m zwischen den bestehenden Fassaden der Wohnnutzungen, lassen sich keine vorhabenbedingte Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkennen; Zwischen nordwestlicher Fassade des Vorhabens und südlicher Fassade der Sendnicher Straße Nr 9 lägen noch rd. 22 m und zwischen südöstlicher Fassade des Vorhabens und südlicher Fassade der Schleifmühlenstraße 4 a lägen noch rd. 38 m Distanz. Auch ist eine mit der vorgesehenen Nutzung einhergehenden unzumutbare Auswirkungen auf die zu erwartende Sicherheit im wohnbaulich geprägten Bestandsquartier (u.a. Lärm, Erschließung) nicht ersichtlich.

Zu den zu beachtenden Umweltbelangen ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit zu erwarten, welche sich, aus den Antragsunterlagen heraus, zunächst auf die Flächenversiegelung, die Bodeninanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf den (Niederschlagswasser bedingten Grund-) Wasserhaushalt beschränkt.

Vorbehaltlich eines GRZ-Nachweises im konkreten Bauantrag, wird zusätzlich Fläche/Boden versiegelt/in Anspruch genommen. Die sich zukünftig hierdurch auf dem Flrstk. 3965/944 abzeichnende prozentuale Versiegelung lässt jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO erkennen, welche im Missverhältnis zur bereits heute durch Nebenanlagen, Garagen/Stellplätze und Wege/Zufahrten zulässigen Grundstücksüberstellung möglich wäre bzw. bereits in der wohnbaulich geprägten Quartiersnachbarschaft wiederzufinden ist. Überschlägig und auf Grundlage von Kataster sowie Luftbilddauswertungen beträgt die bauliche

Flächeninanspruchnahme auf den beispielhaft herangezogenen Grundstücken des Quartiers bereits rd. 79 % in der Sendnicher Str. Nr. 7, rd. 61 % in der Sendnicher Str. Nr. 9, rd. 54 % in der Sendnicher Str. Nr. 17, rd. 62 % in der Ubierstr. Nr. 3 und rd. 62 % in der Schleifmühlenstr. Nr. 6.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Auswirkung auf den Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird unter Bezug auf v. g. bereits mögliche Flächeninanspruchnahme der Hausgärten und Ausprägung innerhalb des Quartiers im besiedelten Wohnbereich nicht erkannt. Zudem stellt der Landschaftsplan der Stadt Koblenz für den Bereich keine besonderen diesbezüglichen Ziele heraus, welche dem Erhalt oder der Entwicklung von Grün- und Freiflächen dort dienen sollen (Ausweisung im Landschaftsplan als Siedlungsfläche).

Des Weiteren sind vorhabenbedingt keine zusätzliche erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs zu erwarten.

Zu den zu berücksichtigenden privaten Belangen, wird kein Widerspruch erkannt.

Die gegenständlich vorgesehene Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten, Lage auf dem Grundstück, Geschossigkeit, Grenzabstände (vorbehaltlich Nachweis zum konkreten Bauantrag) i.V. mit der Bauweise lässt unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 3 b BauGB keine artfremde Entwicklung im Quartiersinneren erkennen, welche in unzumutbarer Weise auf ein gleichberechtigtes Austauschverhältnis der Nachbargrundstücke zueinander wirkt. Eine besondere Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der angrenzenden wohnbaulich geprägten Nachbarschaft drängt sich vorliegend nicht auf.

Zur hier gegenständlichen Abfrage zu Art und dem Maß, drängt sich unter Berücksichtigung von ersichtlicher Anzahl, Lage, Zweckbestimmung und dem Umfang des Vorhabens keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes auf.

Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange keine vom Vorhaben ausgehenden erheblichen negativen Auswirkungen erkennen, welche städtebaulich nicht vertretbar wären. Über das Vorhaben hinaus wurde in der planungsrechtlichen Beurteilung dabei auch die hieraus entstehende gleichberechtigte Entwicklungsmöglichkeit zur Zweitreihenbebauung auf den nachbarlichen Grundstücken, vorbehaltlich deren ausstehenden dann konkret zu berücksichtigenden und prüfenden Ausprägung betrachtet. Insbesondere die v. g. großzügigen Grundstückstiefen und die mögliche gesicherte Erschließung über die vorhandenen öffentlichen Flächen lassen weiterhin ein städtebaulich verträgliches Gefüge zu- und untereinander erwarten, welches in dieser Form auch über ein Bauleitplanung geordnet entwickelt werden könnte und dem Ziel der Wohnraumschaffung dient, welches dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung nachkommt.

Die planungsrechtliche Stellungnahme, zu der nach § 34 Abs. 3b BauGB zu beurteilende Voranfrage im dargestellten und ersichtlichen Umfang, ist mit Blick auf Art, Maß, Lage auf dem Grundstück und Bauweise positiv zu beurteilen.

Hinweis:

Über die ausstehende Zustimmung der Gemeinde zur gegenständlichen Bauvoranfrage hinaus, sind auf Ebene des konkreten Bauantrags vrrstl. noch (mindestens) folgende Grundlagen für eine abschließende Beurteilung zu erbringen.

Nicht unmittelbar aus der vorliegenden Anfrage ersichtlich, aber unter hoher Wahrscheinlichkeit, würden/werden vorhabenbedingt auch bestehende Bäume insbesondere an der westlichen

Grundstücksgrenze von vorhabenbedingten Maßnahmen tangiert oder müssen diesem weichen. Hiermit einhergehend sind Auswirkungen auf die Belange von Tieren und Pflanzen zu erwarten.

Im Falle der Betroffenheit sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG (ggf. Artenschutzerhebung, Beachtung Rodungszeiten) sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz zu beachten.

Soweit mit dem vorgesehenen Rückbau der Bestandgarage und/oder mit der nicht näher bestimmten Anordnung zweier Stellplätze zugunsten des Neubauvorhabens die Neuordnung notwendiger Stellplätze nicht auf dem Grundstück oder zugeordneten Grundstücken erfolgen kann, werden ggf. Belange der Mobilität der Bevölkerung im Hinblick auf ein Bestands- und Entwicklungsinteresse bei Verkehrsanlagen berührt (z.B. Anordnung im Bereich der Sendnicher Straße).

Im Falle der Betroffenheit öffentlicher Erschließungsanlagen ist das Tiefbauamt (Amt 66) zu beteiligen.

Über den in der Voranfrage dargestellten, diesseits fachlich nicht zu beurteilenden, Umgang zur vorhabenbedingten Abwasserbeseitigung hinaus, werden im Zusammenhang mit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme/Überbauung/Nutzung des Flurstücks grundsätzlich wasserwirtschaftliche Belange tangiert.

In diesem Zusammenhang wird auf die Abwassersatzung der Stadt Koblenz sowie die frühzeitige fachliche Beteiligung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung (EB 85) hingewiesen.

Anlage/n:

- Lageplan
- Lageplan mit Vorhabendarstellung
Grundrisse, Schnitt, Ansicht

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie: