



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0235/2026/1		Datum: 26.05.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0680-26/Mü	
Betreff:			
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Rübenach, Lambertstraße			
Gremienweg:			
09.06.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussempfehlung:

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

- städtebauliche Vertretbarkeit: unter Bedingungen gegeben
- öffentliche Belange: nicht berührt
- nachbarliche Interessen: nicht berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): nicht erreicht
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nicht erreicht

Antragseingang	13.03.2026
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau Einfamilienwohnhaus
Grundstück/Straße	Lambertsraße 39
Gemarkung	Rübenach
Flur	4
Flurstück	663/4

Begründung:

Mit Antrag vom 04.03.2026 (Eingang: 13.03.2026) wurde eine Voranfrage bezüglich eines Einfamilienhauses in 2. Baureihe nebst Neuordnung der Stellplätze und Garagen des bestehenden Wohnhauses gestellt. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Baugesetzbuch – BauGB – zu beurteilen. Eine entsprechende planungsrechtliche Stellungnahme nach § 34 Abs. 1 BauGB war negativ.

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.

Gemäß des § 34 Abs. 3b BauGB 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. “

Wohnungsbau

Mit der Bauvoranfrage vom 04.03.2026 wird eine Zweitreihenbebauung im unbeplanten Innenbereich mittels Neubaus eines Einfamilienhauses mit 1 Wohneinheit verfolgt. Die Tatbestandsvoraussetzungen zugunsten des Wohnungsbaus sind demgemäß gegeben.

Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen § 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB vereinbar sein.

Unter anderem müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch die Belange von Sport und Freizeit berücksichtigt werden. Das Vorhaben rückt dabei an das bestehende baurechtlich gesicherte DFB-Kleinspielfeld heran (Heranrückende Wohnbebauung). Der uneingeschränkte Spielbetrieb auf dem Kleinspielfeld außerhalb der Ruhezeit ist jedoch mit der geplanten Verortung des Hauptgebäudes aufgrund der Einhaltung des Immissionsrichtwertes nicht gefährdet.

Mit dem Vorhaben nebst Fahrgassen und Kfz-Stellplätzen wird die Grundstücksfläche schätzungsweise zu 50 % bebaut oder befestigt sein, dies entspricht der Gebietstypik eines Allgemeinen Wohngebietes und findet im näheren Umfeld bereits Vorbilder.

Bezüglich des öffentlichen Belangs „Starkregenvorsorge“ ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf ein Nachbargrundstück übertritt. Zudem ist eine positive Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung notwendig.

Vorhabenbedingt sind keine öffentlichen Belange betroffen sowie erhebliche Umweltauswirkungen innerhalb des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiches zu erwarten.

Für das DFB-Kleinspielfeld liegt eine Baugenehmigung vor. Auf das DFB-Kleinspielfeld, die vorhandene als auch die in Planung befindliche Kita (Bebauungsplanverfahren Nr. 356 „Neubau Kindertagesstätte Im Zauberland – Lambertstraße, Rübenach) hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf den Betrieb. Zum einem liegt der Verwaltung im Zusammenhang mit der Planung der neuen Kita eine schalltechnische Untersuchung vor, wonach die durch das Kleinspielfeld hervorgerufen Immissionen die Werte (tags) für ein allgemeines Wohngebiet am geplanten Vorhabenstandort des Einfamilienwohnhauses einhalten.

Zum anderen ist gem. der aktuellen Rechtsprechung der mit dem Betrieb eines Kindergartens/Kindertagesstätte einhergehende Lärm in Gebieten, in denen eine solche Einrichtung nach den Regelungen der BauNVO zur Art der baulichen Nutzung regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig ist, grundsätzlich von den Nachbarn als sozialadäquat hinzunehmen.

Nachbarliche Interessen

Über die angefragte Zulässigkeit zu Art und das Maß des Vorhabens ergehen aus den eingereichten Unterlagen auch die Angaben zur geplanten Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, die Geschossigkeit sowie der Bauweise. Auch in der näheren Umgebung sind zweigeschossige Wohngebäude prägend. Die gegenständlich vorgesehene Art sowie Maß der baulichen Nutzung, die Lage auf dem Grundstück, die Geschossigkeit, i.V. mit der Bauweise lässt unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 3b BauGB keine artfremde Entwicklung erkennen, welche in unzumutbarer Weise auf ein gleichberechtigtes Austauschverhältnis der Nachbargrundstücke zueinander wirkt. Eine besondere Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der angrenzenden wohnbaulich geprägten

Nachbarschaft drängen sich vorliegend nicht auf. Augenscheinlich wird auch ein beidseitiger Grenzabstand des Hauptgebäudes eingehalten. Die Würdigung nach § 34 Abs 3b BauGB ergab demgemäß, dass auch die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Auf die Schallimmissionen des Kleinspielfeldes soll jedoch nochmals hingewiesen werden.

Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2f BauGB erteilt die Gemeinde „die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.“

Als Vorbild für die Bebauungstiefe dient das aktuelle solitäre Gebäude der Kindertagesstätte „Im Zauberland“ (Lambertstraße 37). Die faktische Baugrenze des Hauptgebäudes verläuft dementsprechend in Verlängerung der östlichen Fassade und ist zwingend einzuhalten. Darüber hinaus ist zwingend die Stellplatzsatzung einzuhalten.

Der Vorhabenträger bittet um Stellungnahme zur Dachgestaltung. Die Ausgestaltung des Gebäudes mit einem Flachdach oder alternativ mit einem Satteldach liegt im Ermessen des Antragsstellers, beide Varianten sind städtebaulich vertretbar und zulässig. Eine Ausgestaltung mit einem begrünten Flachdach sowie die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Nutzung der regenerativen Energien ist städtebaulich wünschenswert.

Hinweise: Für die Anlage von 4 Stellplätzen entlang der Lambertstraße (P1 bis P4 im Flächenplan) ist eine verbreiterte Zufahrt auf ca. 7 m vorgesehen. Dies widerspricht der aktuellen Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung – hier insbesondere § 6 Abs. 3 (Zufahrtsbreite). Die Stellplätze im Vorgartenbereich sollten auf eine Breite von 2,5 m reduziert werden und weitestgehend an die Zufahrt herangerückt werden.

Für das Vorhaben ist es sehr wahrscheinlich, dass auf dem Grundstück vorhandene Bäume gefällt werden müssen; hier ist ggf. die Untere Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren zu beteiligen. Der Vorhabenträger sollte prüfen, ob die zwei solitär geplanten Garagen zusammengelegt sowie in der Ausrichtung nach Osten gedreht werden können, dadurch reduziert sich die versiegelte Fläche.

Die Sicherung einer geordneten Umsetzung sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sind unter Einhaltung der faktischen Baugrenze sowie der städtischen Satzungen gewährleistet; es wird empfohlen die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen.

Tenor

Öffentliche Belange sowie nachbarliche Interessen sind nicht betroffen. Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Bedingungen vereinbar. Das Vorhaben ist nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Hinweise

- *Auf die Einhaltung der Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung – hier insbesondere § 6 Abs. 3 (Zufahrtsbreite), § 6 Abs. 4 (Begrünung) sowie § 6 Abs. 8 (E-Mobilität) wird hingewiesen. Bezüglich der geplanten Zufahrten wird geben das Tiefbauamt zu beteiligen.*
- *Auf das Heranrücken der Wohnbebauung an das Kleinspielfeld wird hingewiesen.*

Anlage/n:

- Lageplan mit Darstellung Vorhaben
- Übersichtsplan

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie: Die BV wurde in der Sitzung des ALB am 12.05.2026 wegen Klärungsbedarf abgesetzt.