



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0403/2026		Datum: 25.06.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01203-26/Mü	
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Brenderweg/ Andernacher Straße/ Wallersheimer Weg/ Memeler Straße,, in Neuendorf, Theo-Mackeben-Straße			
Gremienweg:			
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen
	TOP öffentlich		☐ ohne BE abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Die planungsrechtliche Stellungnahme zu der nach § 31 Abs. 3 BauGB zu beurteilende Voranfrage im dargestellten und ersichtlichen Umfang ist negativ zu beurteilen.

Für das Vorhaben kann eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht erteilt werden.

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

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

Antragseingang	30.04.2026
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage Prüfung einer Wohnraum-Aufstockung auf Garagentrakt
Grundstück/Straße	Theo-Mackeben.-Starße 11
Gemarkung	Neuendorf
Flur	14
Flurstück	269/11

Begründung:

Der Antragsteller plant, auf die 14 genehmigten, aber noch nicht errichteten Garagen (4 Doppelgaragen, 6 Doppelparker), nunmehr 5 Wohnungen zu errichten (Wohnraum-Aufstockung). Die Erschließung der Wohnungen soll über einen Aufzug erfolgen. Der Baubeginn für den Garagentrakt wurde Mitte Juni 2026 angezeigt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 31: „Brenderweg/ Andernacher Straße/ Wallersheimer Weg/ Memeler Straße“ (BauNVO 1962).

Die bauplanungsrechtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnraum-Aufstockung des geplanten und genehmigten Garagentrakts von 14 Garagen, weder nach der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung noch nach den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der nicht für Wohngebäude, sondern für Gemeinschaftsgaragen vorgesehen ist, die GRZ von 0,4 wird um 0,24 überschritten. Eine Wohnraumaufstockung der genehmigten Garagen widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das von der Planung gewollte, grundlegende städtebauliche Konzept wird ausgehebelt. Die Grundzüge der Planung sind berührt. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar. Das Heranrücken der reinen Wohnbebauung an das Gewerbegebiet

nach § 8 BauNVO ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Das Gebot der Rücksichtnahme wird verletzt. Die heranrückende Wohnbebauung kann die Gewerbebetriebe in Ihrem Bestand und ihrer Entwicklung unzumutbar benachteiligen. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht möglich.

Das Vorhaben wurde, wie bereits vorab dargelegt, nach der Gesetzmäßigkeit des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bauplanungsrechtlich als unzulässig geprüft. Zu prüfen ist nunmehr, ob das Vorhaben möglicherweise aufgrund des neuen § 31 Abs. 3 BauGB (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) zugelassen werden kann, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und zusätzlich die Gemeinde nach § 36a BauGB zustimmt.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann gemäß § 31 Abs. 3 BauGB 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.

Für den betroffenen Bereich wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 12 im Jahr 2015 gefasst. Es war ursprünglich vorgesehen die vorhandenen 6 Garagen abzureißen und 2 Doppelhaushälften zu errichten. Die Planung musste im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgrund des Heranrückens an das angrenzende Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO angepasst werden. Zur Berücksichtigung der Trennungsgrundsatzes war die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO erforderlich. Das überarbeitete planerische Konzept sah ein Wohngebäude neben einer nicht erheblich störenden gewerblichen Nutzungseinheit vor. Die Planung ging nicht in die Offenlage, da die Änderung aufgrund der Plangebietsgröße nicht mehr wirtschaftlich umzusetzen war. Der Vorhabenträger führte das Verfahren nicht weiter, es ist daher obsolet. Er stellte stattdessen den Bauantrag für 14 Garagen (AZ 1091-19) und veräußerte das Grundstück an den Antragsteller des zu beurteilenden Bauvorhabens weiter. Die Baugenehmigung ging an den neuen Eigentümer über.

In der bauplanungsrechtlichen Stellungnahme zu § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird bereits begründet, dass die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist und das Bauvorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind berührt. Ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung gefährdet die im Gewerbegebiet nach

§ 8 BauNVO genehmigten Gewerbebetriebe in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung. Der Gebiets-erhaltungsanspruch ist berührt.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Ansicht
- Grundrisse
 - o genehmigter Garagentrakt (EG)
 - o geplante Wohnraum-Aufstockung (OG)

Finanzielle Auswirkungen:**Auswirkungen auf den Klimaschutz:****Historie:**