



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0445/2026		Datum: 28.07.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01366-26 / Mü		
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Neuendorf, Karl-Russell-Straße				
Gremienweg:				
11.08.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB unter Vorbehalt (positive Stellungnahmen EB 85 und 66 und Ausführung nach Variante I) zu erteilen.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: gegeben, jedoch Realisierung als begrüntes Flachdach
- öffentliche Belange: berührt, jedoch unter Vorbehalt positiver Stellungnahmen vom EB 85 und Amt 66
- nachbarliche Interessen: nicht berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): nicht erreicht (6 WE)
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nicht erreicht (6 WE)

Antragseingang	22.05.2026
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Bauvoranfrage bzgl. energetische Sanierung und Aufstockung der Bestandsbebauung um ein Geschoss
Grundstück/Straße	Kurt-Russell-Straße 54, 56, 58
Gemarkung	Neuendorf
Flur	7
Flurstück	159/3 158/3 157/3 156/3 141/7

Begründung:

-

Es wurde eine Voranfrage bezüglich einer energetischen Sanierung und Aufstockung der Bestandsbebauung um ein weiteres Vollgeschoss mit bis zu 6 Wohneinheiten gestellt. Dabei wurden zwei Varianten (I – Flachdach und II – Satteldach) eingereicht. Da das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig ist, ist zu prüfen, ob das Vorhaben aufgrund § 34 Abs 3b BauGB zugelassen werden kann, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind und zusätzlich die Gemeinde zustimmt:

Öffentliche Belange

Die Prüfung ergab, dass durch die Prädezenz eines viergeschossigen Gebäudeblocks bei beiden Varianten der öffentliche Belang „allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ betroffen ist. Das Wohnraumpotential einer gebietsweiten Aufstockung liegt bei ca. 82 neuen Wohneinheiten. Unter der Beachtung der Vorbildwirkung ist sicherzustellen, dass die Leistungsfähigkeit der Abwasserbeseitigungsanlage und der Verkehrsanlage im Wohngebiet weiterhin gegeben ist. Dafür ist eine positive Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtentwässerung und des Tiefbauamtes zwingend erforderlich. Die Stellungnahmen müssen dabei die Vorbildwirkung für das gesamte Wohngebiet in die Würdigung mit einbeziehen.

Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

Die Aufstockung wird als städtebaulich verträglich angesehen, weil sie eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, ohne die Bodenversiegelung im Wohngebiet zu verändern. Dabei soll die Variante I (Flachdach) als städtebauliche Vorzugsvariante verfolgt werden, da begrünte Dachflächen einen positiven Klimabeitrag leisten. Dazu ist zur Funktionserfüllung eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflusswert $< 0,5 \text{ Cs}$ erzielt, unter der Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenarten) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Plantungen) vorzusehen.

Tenor:

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB unter Vorbehalt (positive Stellungnahmen EB 85 und 66 und Ausführung nach Variante I) zu erteilen.

-

Anlage/n:

- Katasterplan
- Ansichten Variante I / Flachdach
- Ansichten Variante II / Satteldach

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie: