



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0472/2026		Datum: 31.07.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01369-26 / Mü	
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61a in Neuendorf, Karl-Russell-Straße 23, 25, Anhörung für eine Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans. Nr. 61a in Neuendorf			
Gremienweg:			
11.08.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen
	TOP öffentlich		☐ ohne BE abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

A) **Beschlussentwurf für Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB:**

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB unter Vorbehalt (positive Stellungnahmen EB 85 und 66 und Ausführung mit Flachdach) 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): vrsl. nicht erreicht (in Anlehnung an die vergleichbare Beantragung Karl-Russel-Str. 54-58)
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): vrsl. nicht erreicht (in Anlehnung an die vergleichbare Beantragung Karl-Russel-Str. 54-58)

B) **Beschlussentwurf für eine Anhörung für eine Abweichung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB u. §§ 69, 88 LBauO) für den hierfür zuständigen Ausschuss (hier Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung):**

Der für Befreiungen gem. § 31(2) BauGB zuständige Ausschuss (hier Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung) erhebt für das nachgenannte Bauvorhaben gegen folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61a keine Einwände (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch - BauGB – i. V. m. §§ 69, 88 LBauO):

1. abweichende Dachform: Statt einem gleichschenkligen Satteldach ist ein Flachdach geplant.

Antragseingang	01.06.2026
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Bauvoranfrage bzgl. Energetische Sanierung und Aufstockung der Bestandsbebauung um ein Geschoss im Geltungsbereich des

	Bebauungsplans Nr. 61a						
Grundstück/Straße	Karl-Russell-Straße 23, 25						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	7						
Flurstück	136/1	136/2					

Begründung:

Zu A)

Es wurde eine Voranfrage bezüglich einer energetischen Sanierung und Aufstockung der Bestandbebauung (hier 2 Mehrfamilienwohnhäuser) um ein weiteres Vollgeschoss ohne Angabe der Anzahl der Wohneinheiten gestellt. Da das Vorhaben nach den Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 61a nicht zulässig ist, ist zu prüfen, ob das Vorhaben aufgrund § 31 Abs. 3 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 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 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 das geplante Flachdach begrünt werden, da begrünte Dachflächen einen positiven Klimabeitrag leisten. Dazu ist zur Funktionserfüllung eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflusswert $< 0,5$ Cs erzielt, unter der Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenarten) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Plantagen) vorzusehen.

Tenor:

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

Zu B)

Abweichende Dachform

Statt eines Satteldachs soll das Gebäude ein Flachdach erhalten. Die Festsetzung „Satteldach“ ist eine bauordnungsrechtliche Regelung. Für Abweichungen hiervon ist § 69 LBauO anzuwenden. Eine Abweichung kann nach Abs. 1 dieser Vorschrift zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht der Zweck der Anforderung (Festsetzung „Satteldach“) nicht hervor. Die Anforderung zählt nicht notwendigerweise zu den Kernelementen des Bebauungsplans. In der Umgebung des Vorhabens, außerhalb des eher kleinflächigen Bebauungsplans (er enthält sechs Baufenster), gibt es mehrere Gebäude mit anderen Dachformen (zum Beispiel Mayener Straße 96a: Pultdach, Karl-Russell-Straße 1: Flachdach).

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die Anlage für betreutes Wohnen gedacht (Begründung Nr. 2). Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat offensichtlich einen Bedarf gesehen, der seinerzeit mit drei Geschossen zu decken war. Im Dach ist kein Wohnraum untergebracht worden. Möglicherweise ist die Wahl des Satteldachs gewissermaßen zufällig erfolgt. Ungeachtet dessen ist die Gestaltungsregelung nicht aufgrund städtebaulich vorgegebener Umgebungsbebauung entstanden, wie das beispielsweise in Ehrenbreitstein, der Altstadt oder in Neuendorf der Fall war. Die Errichtung eines Flachdachs kann unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung ausnahmsweise zugelassen werden. Öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen werden nicht berührt.

Die Ausführung des Dachs als Flachdach kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung darüber hinaus städtebaulich vertretbar ist. Das ist hier der Fall.

Hinweis: Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB u. §§ 69, 88 LBauO ist nur vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeinde für das in Rede stehende Vorhaben (siehe A) zulässig.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplanauszug
- Lageplan Aufstockung B-Plan
- Ansichten, Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten (s.o.)

Historie: