



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0497/2026					Datum: 12.08.2026				
Dezernat 4									
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung				Az.: 01642-26/ Mü			
Betreff:									
Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Innenbereich von Metternich, Raiffeisentraße, Weidtmannstraße									
Gremienweg:									
03.09.2026	Stadtrat		☐ einstimmig	☐	☐ mehrheitl.	☐	☐ ohne BE		
			☐ abgelehnt	☐	☐ Kenntnis	☐	☐ abgesetzt		
			☐ verwiesen	☐	☐ vertagt	☐	☐ geändert		
				☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen			
24.08.2026	Haupt- und Finanzausschuss		☐ einstimmig	☐	☐ mehrheitl.	☐	☐ ohne BE		
			☐ abgelehnt	☐	☐ Kenntnis	☐	☐ abgesetzt		
			☐ verwiesen	☐	☐ vertagt	☐	☐ geändert		
				☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen			
	TOP		öffentlich						
	TOP		öffentlich						

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für das nachgenannte Vorhaben nicht zu erteilen.

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen ist das o.g. Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar. Das Vorhaben ist nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: nicht gegeben
- öffentliche Belange: ggf. berührt
- nachbarliche Interessen: berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): erreicht (40 WE)
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): erreicht (40 WE)

Antragseingang	18.06.2026						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Vorfrage bzgl. Neuerrichtung von zwei Studierendenwohngebäuden (Gebäude A Raiffeisenstraße, Gebäude B Weidtmannstraße)						
Grundstück/Straße	Raiffeisenstraße 41, 45, Weidtmannstraße 42						
Gemarkung	Metternich						
Flur	6						
Flurstück	517/2	519/3	518/1				

Begründung:

Hinweise:

- ***Aufgrund des drohenden Fristablaufes (Antragseingang 18.06.2026) wird die Vorlage abweichend von den Regularien anstelle des ABL dem Stadtrat am 03.09.2026 zum Beschluss vorgelegt.***
- *Es handelt sich hier vorliegend um eine gekürzte Fassung der planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo (Kurztext)! Sowohl geprüfte, aber nicht berührte öffentliche Belange und nachbarliche Interessen als auch allgemeine gesetzliche Grundlagen und allgemeine Hinweise sind nicht mehr Bestandteil der gekürzten Fassung. Der Langtext ist als Anlage beigelegt.*

Es wurde eine Voranfrage bezüglich einer Neuerrichtung von zwei Studierendenwohngebäuden mit 40 Wohneinheiten gestellt. 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 Nutzungsintensivierung der öffentliche Belang „allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ betroffen sein können.

Nachbarliche Interessen

Die Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben das Gebot der Rücksichtnahme nicht mehr gewahrt ist.

Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

Das Vorhaben überschreitet den durch die nähere Umgebung vorgegebenen städtebaulichen Rahmen erheblich. Die geplante Kubatur des Vorhabens besitzt die Fähigkeit die Eigenart der näheren Umgebung nachhaltig zu prägen und ggf. zu verändern. Eine Vorbildwirkung für andere Vorhaben ist folglich nicht auszuschließen. Angesichts der rahmenüberschreitenden deutlich größeren Grundfläche in Verbindung mit der Ausweitung der baulichen Massierung im Straßenraum handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Fall der erheblichen Nachverdichtung, die augenscheinlich nicht mehr mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Tenor

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen, ist das o.g. Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar. Das Vorhaben ist nach § 34 Abs 3b BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig. **Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu verwehren.**

Anlage/n:

- Langtext planungsrechtliche Stellungnahme

- Lageplan
- „Grundrisse“, Schnitte, Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: