Beschlussvorlage

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
MONTABAUR

Drucksache-Nr.	088/01Sta/2026
Nachtrag zu Drucksache-Nr.	

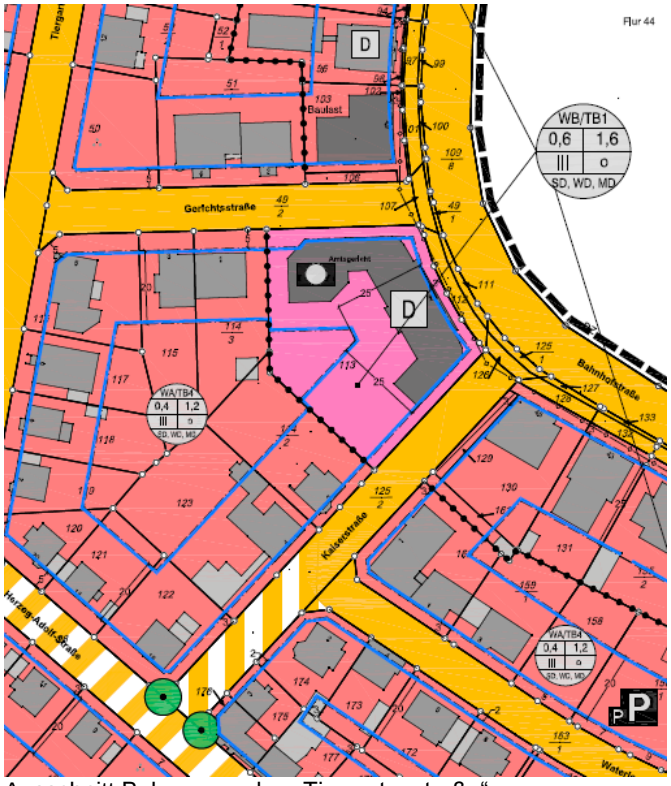
☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Fachbereich/Az.:	Datum
2.1 Planen und Bauen / 2.1 / Ne	21.10.2026

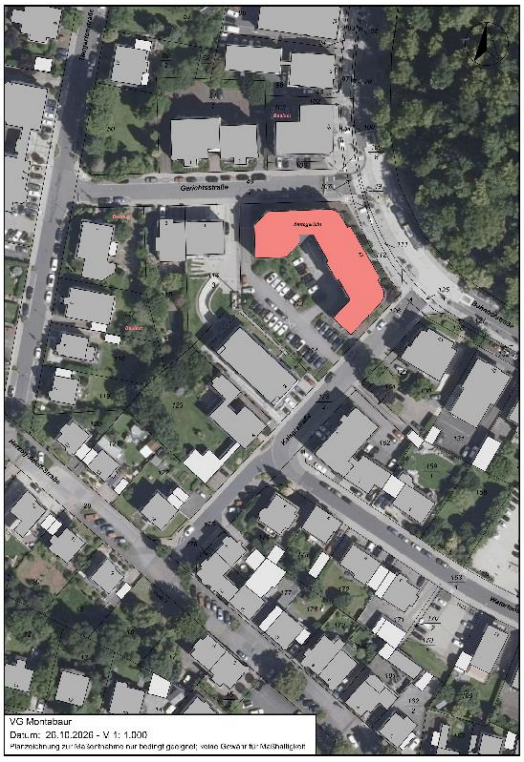
Beratungsfolge:	Sitzungstermin
Bauausschuss des Stadtrates der Stadt Montabaur	05.11.2026

Betreff:
Bauvoranfrage Grundstück Kaiserstraße 2 in Montabaur;
hier: Zustimmung gemäß § 36a i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB (Bau-Turbo)

Sachverhalt / Begründung:



Ausschnitt Bebauungsplan „Tiergartenstraße“



Luftbild

Bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises ist eine Bauvoranfrage für das Grundstück Kaiserstraße 2, 56410 Montabaur, Gemarkung Montabaur, Flur 44, Flurstück 114/2, eingegangen. Die Stadt Montabaur wird um Beteiligung zur Einholung der Zustimmung gemäß § 36a i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB gebeten.

Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Ausbau des bestehenden Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Hierdurch soll eine zusätzliche, eigenständige Wohneinheit entstehen. Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude würde sich damit von derzeit vier auf künftig fünf erhöhen.

Die Antragstellerin beabsichtigt, das vorhandene Ausbaupotenzial des Dachgeschosses zu nutzen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tiergartenstraße“. Die beantragte zusätzliche Wohneinheit überschreitet die dort geltende Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Nach den vorliegenden Angaben wird darüber hinaus die zulässige Grundflächenzahl unter Einbeziehung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden Grundflächen (GRZ II) von 0,60 geringfügig auf 0,64 überschritten.

Die Planung sieht keine zusätzliche Erweiterung des Gebäudegrundrisses vor. Vielmehr soll vorhandenes Ausbaupotenzial im bestehenden Dachgeschoss genutzt werden. Die eingereichten Unterlagen umfassen unter anderem den Lageplan, die Grundrisse, die Gebäudeansichten, den Freiflächenplan sowie den Nachweis der Aufenthaltsraumflächen.

Im Kellergeschoss und im Freiflächenplan sind Stellplätze dargestellt. Nach der vorliegenden Planung wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen eingehalten.

Die Stadt Montabaur hat im Rahmen ihrer Beteiligung darüber zu entscheiden, ob sie dem beantragten Vorhaben im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Bau-Turbos zustimmt. Die abschließende Entscheidung über die Bauvoranfrage obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

2. Rechtliche Würdigung

2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tiergartenstraße“ aus dem Jahr 2019. Für die Beurteilung sind insbesondere die Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung maßgeblich.

Nach Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen abhängig vom jeweiligen Teilbereich und der Gebäudeform begrenzt. Für den Teilbereich WA (TB 4) sind nach Ziffer 4.3 maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

Die beantragte fünfte Wohneinheit überschreitet diese Festsetzung. Insoweit bedarf es einer bauplanungsrechtlichen Zulassung der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Daneben ist die angegebene Überschreitung der GRZ II von 0,60 auf 0,64 in die Entscheidung einzubeziehen. Auch wenn die Überschreitung geringfügig ist, handelt es sich um eine zusätzliche Abweichung, deren städtebauliche Vertretbarkeit im konkreten Einzelfall im Rahmen der Zustimmungsentscheidung beurteilt werden sollte.

2.2 Zustimmung nach § 36a i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB

Die Stadt wird vorliegend nicht lediglich zum herkömmlichen gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB beteiligt. Gegenstand der Beteiligung ist vielmehr die Zustimmung nach § 36a BauGB im Zusammenhang mit der beantragten planungsrechtlichen Zulassung nach § 31 Abs. 3 BauGB (Bau-Turbo).

Die Zustimmung der Gemeinde ist eine eigenständige Voraussetzung des entsprechenden bauplanungsrechtlichen Zulassungsverfahrens. Die Entscheidung hierüber obliegt der Stadt im Rahmen ihrer gesetzlichen Zuständigkeit und ihres städtebaulichen Beurteilungsspielraums.

Dabei sind insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sowie die konkreten Auswirkungen der beantragten Abweichungen zu berücksichtigen.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten dient der Steuerung der baulichen Dichte und der Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes. Die festgesetzte Höchstzahl von vier Wohneinheiten würde durch die beantragte fünfte Wohnung überschritten.

Für das Vorhaben spricht, dass die zusätzliche Wohneinheit innerhalb eines bereits bestehenden Gebäudes geschaffen werden soll. Eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks oder eine Erweiterung des Gebäudegrundrisses ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht vorgesehen. Das Vorhaben nutzt damit vorhandene Gebäudeflächen und trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand bei.

Die Erhöhung von vier auf fünf Wohneinheiten stellt zahlenmäßig eine begrenzte Erweiterung der Wohnnutzung dar. Mit der zusätzlichen Wohnung geht allerdings grundsätzlich auch eine höhere Nutzungsintensität des Gebäudes einher. Die Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten ist daher nicht bedeutungslos, sondern in die städtebauliche Abwägung einzustellen.

Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass nach den vorliegenden Planunterlagen Stellplätze vorhanden sind und die erforderliche Anzahl nach der bisherigen Prüfung eingehalten wird. Eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Verkehrsraums durch fehlende private Stellplätze ist danach nicht zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung kann die Schaffung einer fünften Wohneinheit im bestehenden Gebäude städtebaulich vertretbar sein. Sie führt nicht ohne Weiteres zu einer grundlegenden Veränderung der baulichen Struktur des Grundstücks.

2.4 Überschreitung der GRZ II

Nach den vorliegenden Angaben wird die zulässige GRZ II (Gesamtversiegelung des Grundstücks inkl. Nebenanlagen, Pflasterflächen usw.) von 0,60 auf 0,64 überschritten.

Die Überschreitung fällt mit 0,04 vergleichsweise gering aus. Nach bisheriger Verwaltungspraxis wurde eine Überschreitung der GRZ II bis zu einem Wert von 0,65 regelmäßig als geringfügig angesehen, ohne dass hierfür eine gesonderte Befreiung verlangt wurde.

Unabhängig davon wird die Überschreitung im vorliegenden Verfahren ausdrücklich mitberücksichtigt und in die Zustimmungsentscheidung einbezogen. Dabei sind insbesondere das geringe Ausmaß der Überschreitung und der Umstand zu berücksichtigen, dass die zusätzliche Wohneinheit durch den Ausbau des bestehenden Dachgeschosses geschaffen werden soll und keine Erweiterung des Gebäudegrundrisses vorgesehen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände erscheint die Überschreitung der GRZ II städtebaulich vertretbar.

2.5 Stellplätze und Erschließung

Die vorgelegten Planunterlagen enthalten einen Stellplatznachweis sowie einen Freiflächenplan. Danach sind Stellplätze im Bereich des Grundstücks und in der Tiefgarage dargestellt. Es werden 18 Stellplätze für das Gebäude auf dem Grundstück dargestellt. Davon befinden sich 12 Stellplätze in der Tiefgarage und 6 weitere Stellplätze im Freiflächenbereich des Grundstücks. Die erforderliche Anzahl an Stellplätze wird somit eingehalten.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Grundstücksanbindung an die Kaiserstraße. Da die zusätzliche Wohneinheit innerhalb des bestehenden Gebäudes geschaffen werden soll, ist nach den vorliegenden Unterlagen keine neue Erschließungsanlage erforderlich.

Die abschließende Prüfung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen, der Stellplatzberechnung und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen bleibt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorbehalten.

3. Städtebauliche Gesamtbewertung

Das Vorhaben dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch den Ausbau eines bereits bestehenden Dachgeschosses. Die Nutzung vorhandener Gebäudeflächen ermöglicht eine Nachverdichtung im Bestand, ohne dass nach der vorliegenden Planung eine Erweiterung des Gebäudegrundrisses erforderlich wird.

Der Bebauungsplan „Tiergartenstraße“ enthält mit der Begrenzung der Wohneinheiten eine konkrete Festsetzung zur Steuerung der Nutzungsintensität. Diese wird durch die Schaffung der fünften Wohnung überschritten. Daneben wird die angegebene GRZ II geringfügig überschritten.

Für eine Zustimmung sprechen insbesondere die Beschränkung des Vorhabens auf den Ausbau des bestehenden Dachgeschosses, die nur begrenzte Erhöhung der Wohnungszahl und die nach bisheriger Prüfung eingehaltene Stellplatzanzahl. Eine grundlegende Veränderung der baulichen Struktur des Grundstücks ist mit dem Vorhaben nach den vorliegenden Unterlagen nicht verbunden.

Die beiden Abweichungen sind gleichwohl eigenständig zu bewerten. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin die städtebauliche Grundlage für die Beurteilung des Grundstücks bilden. Die Zustimmung darf daher nicht allein mit dem allgemeinen Ziel der Wohnraumschaffung begründet werden, sondern muss auf die konkreten Auswirkungen des Vorhabens abstellen.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint eine Zustimmung unter Berücksichtigung der genannten Gesichtspunkte vertretbar. Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB obliegt jedoch dem Bauausschuss der Stadt Montabaur.

Die Prüfung bauordnungsrechtlicher Anforderungen (insbesondere nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, z. B. Abstandsflächen, Brandschutz oder sonstige technische Anforderungen) ist nicht Gegenstand dieser Entscheidung und obliegt der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises im weiteren Verfahren.

Bei ihrer Entscheidung hat die Stadt neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens auch zu berücksichtigen, dass eine Zustimmung für den zukünftigen Umgang mit vergleichbaren Vorhaben innerhalb des Baugebietes von Bedeutung sein und den gemeindlichen Entscheidungs- bzw. Ermessensspielraum bei späteren vergleichbaren Fällen entsprechend beeinflussen kann.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Montabaur nimmt die Bauvoranfrage zum Ausbau des Dachgeschosses und zur Schaffung einer fünften Wohneinheit auf dem Grundstück Kaiserstraße 2, Gemarkung Montabaur, Flur 44, Flurstück 114/2, zur Kenntnis.

Der Bauausschuss entscheidet über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 3 BauGB zu den beantragten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tiergartenstraße“:

1. Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Zahl von vier Wohneinheiten durch die Schaffung einer fünften Wohneinheit;
2. Überschreitung der angegebenen zulässigen GRZ II von 0,60 auf 0,64.

Zustimmung:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben im Rahmen der beantragten bauplanungsrechtlichen Zulassung gemäß § 36a i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB zu. Die Zustimmung umfasst die vorstehend genannten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tiergartenstraße“.

Die Zustimmung wird unter der Bedingung erteilt, dass für das Gebäude mindestens 18 Stellplätze (12 in der Tiefgarage und 6 im Freiflächenbereich) nachgewiesen und die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja ☒ Nein	
	Ergebnishaushalt	Finanzhaushalt
Buchungsstelle:		
Projekt-Nr.:		
Ansatz zzgl. Haushaltsreste und außer-/ überplanmäßigen Bewilligungen:	€	€
bereits verausgabt:	€	€
durch Aufträge gebunden:	€	€
noch verfügbar:	€	€

Im Auftrag



Raphael Neuroth