

Anwendung des § 246 e BauGB in Verbindung mit § 36 a BauGB (Bauturbo) bei der Bebauung und Vermarktung des städtischen Baugebietes „Am Waldesrand“

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
01.09.2026, öffentlicher Teil

Sach- und Rechtslage

Die städtischen Gebäude „Am Waldesrand“ entsprechen nicht mehr den heutigen Standards, so dass die Erneuerung dieses Baugebietes beschlossen wurde. Dementsprechend wurde der Bebauungsplan Nr. 257 aufgestellt, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Nunmehr hat sich der politische Wille dahingehend geändert, dass Wohnungsbau insbesondere für junge Familien attraktiv gestaltet werden soll. Somit soll es die Möglichkeit zum Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung des Erbbaurechts geben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 257 gehen mit dieser Konzeptänderung jedoch nicht konform.

Die großen überbaubaren Flächen werden nun nicht mehr benötigt. Stattdessen sind kleinere Baufenster auf getrennten Grundstücken erforderlich. Zudem könnte hierdurch auch eine Anpassung der Grundflächenzahl erforderlich sein.

Durch die Änderung des Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 257 hat sich zudem herausgestellt, dass die Festsetzung einer 2-Geschossigkeit nicht mehr erforderlich ist. Dementsprechend werden die Grundstücke auch als eingeschossig bebaubar vermarktet. Ebenso soll es max. zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte geben dürfen.

Sach- und Rechtslage

Die Änderung dieser Festsetzungen würde normalerweise eine Bebauungsplanänderung erforderlich machen, deren Verfahrensdauer ca. 1 Jahr betragen würde.

Durch die Einführung des § 246 e BauGB besteht nun die Möglichkeit im Rahmen des Bauturbo von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen.

Da hier das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes verändert wird und auch Grün- und Verkehrsflächen in kleinem Maße betroffen sein können, ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hier nicht das richtige baurechtliche Instrument.

Für die Anwendung des § 246 e BauGB ist jedoch ein Ratsbeschluss erforderlich.

Ein solcher Ratsbeschluss benötigt einen größeren zeitlichen Aufwand, und könnte erst vorbereitet werden, wenn die konkreten Bauanträge eingehen.

Dies würde zu zeitlichen Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren führen und sich nicht positiv auf die Vermarktung auswirken.

Sach- und Rechtslage

Insofern wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, dass die Anwendung des § 246 e BauGB für dieses Baugebiet grundsätzlich beschlossen wird, mit der Maßgabe, dass die einzelnen Bauvorhaben nur noch dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz sowie dem Verwaltungsausschuss zur Kenntnis gegeben werden müssen (in Anlehnung des Vorgehens nach dem Rahmenbeschluss für die §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB).

Hierdurch reduziert sich der formal bedingte zeitliche Aufwand und die politischen Gremien würden weiterhin im Verfahren beteiligt sein.

Die Eingeschossigkeit und die Begrenzung der Wohneinheiten sind als städtebauliche Forderung in die Erbbaurechtsverträge aufzunehmen.

Ebenso ist die Forderung je Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzuhalten, in die Erbbauverträge aufzunehmen.

Bebauungsplan Nr. 257 (Ausschnitt)



Mögliche Flurstücke



Beschlussvorschlag

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 wird die Anwendung des § 246 e BauGB für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschlossen.

Die einzelnen Bauanträge sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz sowie dem Verwaltungsausschuss zur Kenntnis vorzulegen.

Die Anwendung des § 246 e BauGB erfolgt unter der Maßgabe, dass die Baugrenzen und die Grundflächenzahl überschritten werden dürfen sowie nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist, je Gebäude max. zwei Wohneinheiten entstehen und je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.