

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.
242 – Tangermoorweg für die Errichtung von Doppelhäusern
mit 4 Wohneinheiten im Rahmen des Bauturbo
nach § 31 Abs. 3 BauGB

-Befreiungsantrag-

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

Sach- und Rechtslage

Der Antragsteller plant die Entwicklung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 242 – Tangermoorweg. Hierbei möchte er eine Förderung der NBank für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch nehmen.

Voraussetzung für eine Förderung wird u.a. die Herstellung von mind. 3 Wohneinheiten in einem Gebäude. Er plant insofern die Errichtung von Doppelhäusern mit 4 Wohneinheiten (2 Wohneinheiten pro Haushälfte).

Der Bebauungsplan Nr. 242 enthält jedoch eine Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 5), dass in Doppelhäusern nur 2 Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung steht seiner angestrebten Planung entgegen.

Insofern hat der Antragsteller einen Antrag auf Anwendung des Bauturbo gestellt.

Aufgrund der Abweichung von der textlichen Festsetzung Nr. 5 (Zahl der Wohneinheiten), ist eine Beschlussfassung der städtischen Gremien erforderlich, da eine solche Abweichung im Rahmenbeschluss für die Anwendung des Bauturbo nicht enthalten ist.

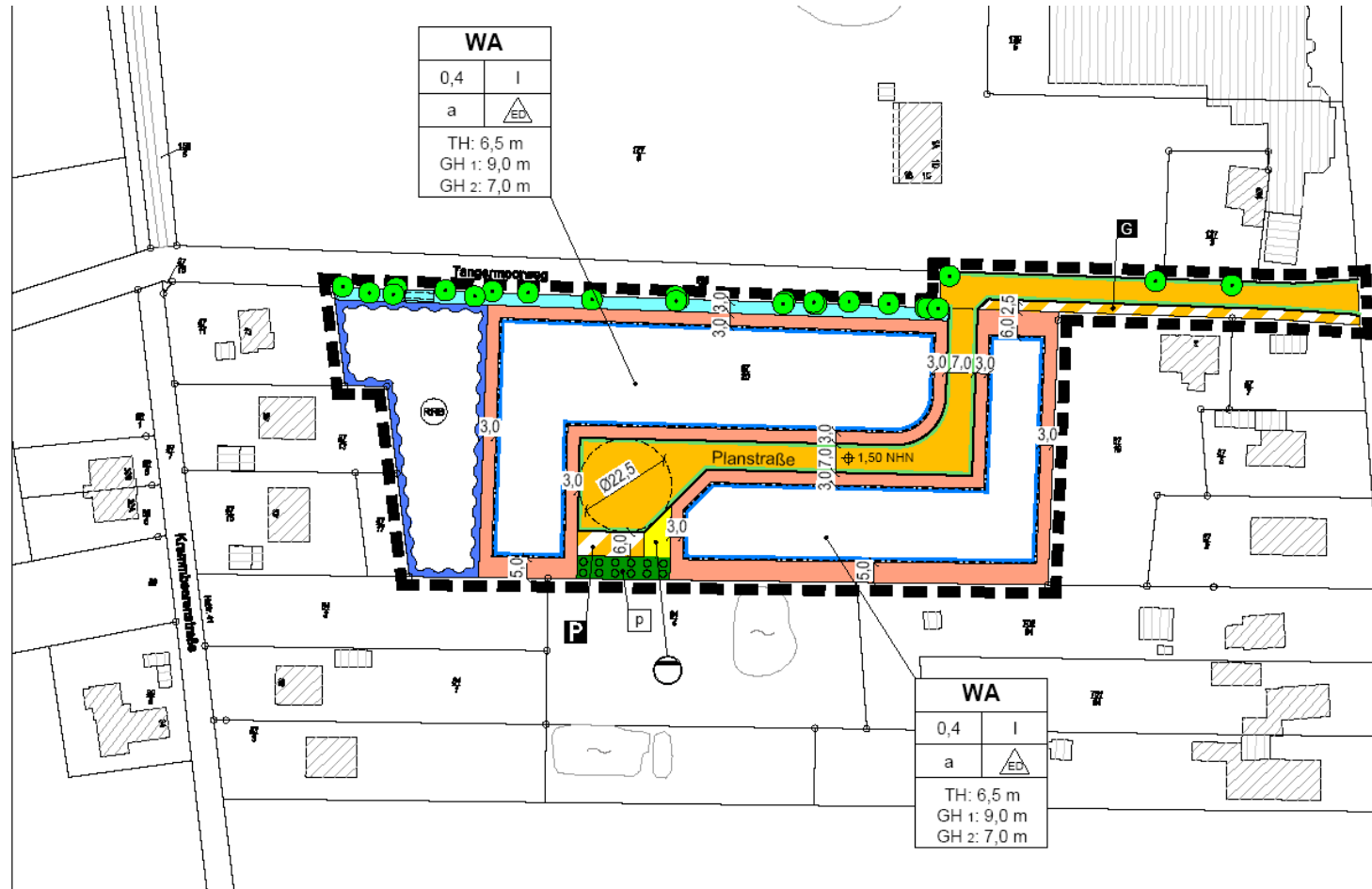
Die anderen Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Sach- und Rechtslage

Mit dem Antragsteller ist zudem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der folgende Inhalte enthält:

- Der Antragsteller verpflichtet sich zur Bereitstellung von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück.
- Die Zustimmung zum Bauturbo ist auf drei Jahre befristet. Wenn innerhalb dieser Frist das Bauvorhaben nicht begonnen wurde, verfällt die Zustimmung.
- Eine Anwendung des Bauturbo ist nur für eine Wohnbebauung möglich. Eine Umnutzung zu Ferienwohnungen wird ausgeschlossen.

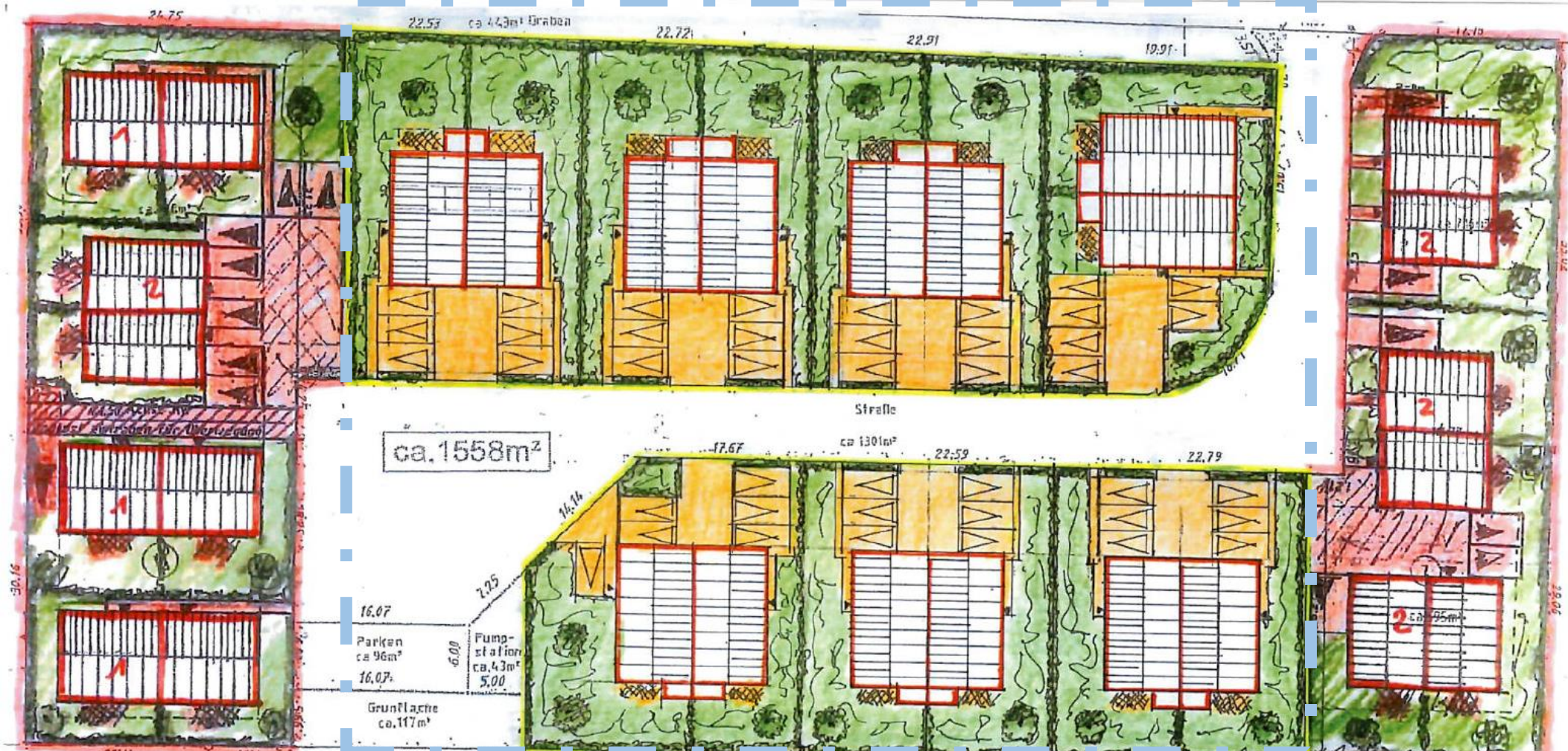
Bebauungsplan Nr. 242 (Ausschnitt)



5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.

Aktuelle Planung



Bebauungsentwurf

Lageplan M. 1:500

■ Bereich für Ein- und Zweifamilienhäuser

■ Bereich für Doppelhäuser mit insgesamt 4 Wohnungen

Inhalte der Planung und Auswirkungen

- Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezieht sich nur auf den blau markierten Bereich / Gebäude mit gelb markierten Stellplätze.
 - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
 - In Bereichen ohne Anwendung des Bauturbos: 7 Stellplätze für 8 WE / 6 Stellplätze für 6 WE / ca. 6 öffentliche Stellplätze.
- Weitere Abweichungen wurden mit dem Antrag nicht verbunden.
- Die Befreiung kann mit Auflagen versehen werden, welche über die Regelungsinhalte des Bebauungsplans hinausgehen, mit Blick auf die detaillierte Klärung im Baugenehmigungsverfahren.

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über die in der Vorlage dargestellten Vertragsinhalte abgeschlossen wird.