

Beschlussvorlage

Nr. 2026/FB III/4644

Einzelfallentscheidung gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bauturbos": Beethovenstraße 20 in Nord Edewecht II

Beratungsfolge

Bauausschuss

Verwaltungsausschuss

Datum

15.09.2026

06.10.2026

Zuständigkeit

Vorberatung

Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Innere Dienste
Verwaltungsleitung

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 30.06.2026 den Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos einstimmig beschlossen. Seit dem 01.07.2026 findet der hierzu beschlossene Leitfaden zur Anwendung des Bauturbos in der Gemeinde Edewecht Anwendung. Mit dem Leitfaden wurden auch die Zuständigkeiten für die Erteilung der Zustimmungen nach § 36a BauGB geregelt. Danach ist dem Verwaltungsausschuss, nach vorheriger Beratung im Bauausschuss, die Zustimmung vorbehalten, sobald es sich um Vorhabenanträge mit größerer Tragweite handelt.

Die D & H Projekt GmbH beantragt für das Grundstück Beethovenstraße 20 in Nord Edewecht II die Anwendung des Bauturbos. Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 201 „Ida-Ahlers-Gelände“. Dieser setzt für den betroffenen Bereich ein Sondergebiet „Soziale Zwecke“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 und einer GRZ II von 0,6 fest. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von 8,00 m sowie eine Firsthöhe von 12,00 m. Darüber hinaus sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Eine Höchstanzahl von Wohnungen je Gebäude ist nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan ist als **Anlage Nr. 1** zur Information beigelegt.

Die D + H Projekt GmbH beabsichtigt abweichend vom Bebauungsplan den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten (insgesamt 16 Wohneinheiten). Die festgelegten Grundflächenzahlen sowie die zulässige Trauf- und Firsthöhe werden eingehalten. Die GRZ I liegt bei 0,3 (zulässig 0,4), die GRZ II bei 0,55 (zulässig 0,6) die Firsthöhe bei 12,0 m und die Traufhöhe bei 7,0 m. Die Planungen können im Ganzen (Lageplan, Ansichten, Grundrisse sowie Angaben zur GRZ, Trauf- und Firsthöhe) der **Anlage Nr. 2** entnommen werden

Wie festzustellen ist, bewegen sich die geplanten Baukörper hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung damit im Rahmen der Festsetzungen.

Abgewichen werden soll dagegen von der Art der baulichen Nutzung, da hier abweichend von dem Gebietstyp „Soziale Zwecke“ Wohnbauvorhaben umgesetzt werden sollen.

Zur Erinnerung: Diese Festsetzung ist seinerzeit erfolgt, um der Errichtung einer KiTa den erforderlichen bauleitplanerischen Rahmen zu geben. Bekanntlich konnten die KiTa-Planungen an diesem Standort nicht verwirklicht werden, so dass die Festsetzung als Fläche für „Soziale Zwecke“ an dieser Stelle in städteplanerischer Hinsicht nicht mehr erforderlich ist.

Vielmehr hindert sie nunmehr die Nutzbarmachung der Fläche für den Wohnungsbau. Nach den Leitlinien handelt es bei einer derartigen Abweichung um einen Fall in der Entscheidungszuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Die Errichtung der geplanten vier Wohnhäuser ist als Teil eines Gesamtvorhabens der D + H Projekt GmbH einzuordnen, dass auf dem direkt südlich angrenzenden Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses mit 13 WE sowie zwei Wohngruppen vorsieht. Dieses Vorhaben wird ebenfalls von der D + H Projekt GmbH errichtet, verbleibt in ihrem Eigentum und wird in Gänze für einen Zeitraum von 35 Jahren an die GPS vermietet. Hierdurch wird mit folgendem Konzept sozialer Wohnraum zur Verfügung gestellt:

Das Haus soll von Menschen mit geistigen und/oder körperlichen und/oder psychischen Erkrankungen bewohnt werden. Die 13 Appartements im OG und DG sind für Personen vorgesehen, die selbstbestimmt wohnen und anteilig am Tag Unterstützung durch Mitarbeiter der GPS erhalten. Die Unterstützung richtet sich nach dem individuellen Bedarf der dort lebenden Menschen. Im Erdgeschoss links (Wohngruppe für 7 Personen) sollen Menschen wohnen, die wochentags Unterstützung von 15.00 – 22.00 Uhr erhalten, bei Bedarf auch am Wochenende. Im Erdgeschoss rechts (Wohngruppe für 6 Personen) sollen Menschen mit hohen Hilfebedarfen und pflegerischen Erfordernissen leben, die außerdem herausforderndes Verhalten im Sinne der Selbst- und/oder Fremdaggression zeigen. Hier wird voraussichtlich eine 24-stündige Begleitung an 7 Tagen in der Woche angeboten.

Insgesamt wird somit durch dieses Vorhaben in 13 Wohnungen und zwei Wohngruppen Wohnraum für 22 Personen geschaffen.

Der gesamte Wohnraum unterliegt einer Sozialbindung und wird über entsprechenden Wohnraumberechtigungsschein des Landkreises für 6,80 €/m² für den begünstigten Personenkreis mietpreisgebunden zur Verfügung stehen.

Mit dem Gesamtvorhaben ist somit die Schaffung von insgesamt 29 Wohnungen und zwei Wohngruppen verbunden, wovon die oben genannten 13 Wohnungen und Wohngruppen vollständig der Sozialbindung unterliegen. Allein bezogen auf die Wohnungen beläuft sich innerhalb dieses Vorhabens die Sozialbindungsquote auf 45 % und übersteigt damit die mit dem gemeindlichen Grundsatzbeschluss festgelegte Quote von 20 % deutlich.

Die Planunterlagen können der **Anlage Nr. 3** entnommen werden.

Zum Gesamtvorhaben und Konzept des GPS-Angebots werden der Vorhabenträger sowie Vertreter der GPS für Informationen und Fragen zur Verfügung stehen.

Da mit dem vorliegenden Vorhaben die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort im Sinne der entwicklungspolitischen Ziele der Gemeinde zum Abschluss gebracht werden kann, sollte den Vorhaben im Sinne der Leitlinien zum Bauturbo zugestimmt werden. Zur Sicherung der weiteren maßgeblichen Rahmenbedingungen (hier: Einstellplatzverhältnis 1 : 1) ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem die maßgeblichen Verpflichtungen verbindlich festgehalten werden.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

keine

Finanzierung:

Keine Ausführungen erforderlich

Beschlussvorschlag:

- a) Dem Antrag auf Anwendung des Bauturbos nach § 36a BauGB für das Grundstück Beethovenstraße 20, Nord-Edeweicht II, zur Errichtung von vier Wohnhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten wird im Wege der Einzelfallentscheidung zugestimmt.*
- b) Die Erteilung der förmlichen Zustimmung gemäß § 36 a BauGB wird auf Grundlage der mit Beratungsvorlage 2026/FB III/4644 vorgelegten Planung in Aussicht gestellt.*
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller vor Erteilung der Zustimmung einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der für die Anwendung des Bauturbos maßgeblichen Rahmenbedingungen (hier: Einstellplatzschlüssel 1 : 1) abzuschließen.*

Anlagen:

- B-Plan Nr. 201 „Ida-Ahlers-Gelände“ (unmaßstäblich)
- Vorhabenplanung Beethovenstraße 20
- Vorhabenplanung GPS Holljestraße