

Beschlussvorlage

Nr. 2026/FB III/4643

Einzelfallentscheidung gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Anwendung des „Bauturbos,,: Hauptstraße 123 in Süd Edewecht

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.09.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	06.10.2026	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Innere Dienste
Verwaltungsleitung

Verfasser/in: Hinrichs, Kerrin 04405-916 2301

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 diesem Beschluss wurden auch die Zuständigkeiten für die Anträge nach § 36a BauGB festgelegt. Vorhaben mit größerer Tragweite sind demnach nach Beratung im Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss zur Einzelfallentscheidung vorzulegen.

Herr Dag beantragt für das Grundstück Hauptstraße 123 in Süd Edewecht die Anwendung des Bauturbos. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3A bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 123“ und hat eine Größe von 3.008 m².

Das beantragte Vorhaben umfasst fünf Reihenhäuser, vier Doppelhaushälften sowie ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten, insgesamt somit 19 Wohneinheiten. Die geplante GRZ beträgt ca. 0,35, die GFZ ca. 0,64. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden eingehalten. Die erforderlichen Einstellplätze werden im Verhältnis 1:1 hergestellt. Insgesamt sind 19 Stellplätze vorgesehen, davon fünf Stellplätze unter einem Carport mit Gründach. Die Planungsinhalte können der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

Im Jahre 2020 wurde bekanntlich für das Grundstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Vorgesehen war die Errichtung von drei 9-Parteihäusern mit Tiefgaragen. Die Planzeichnung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als **Anlage Nr. 2** auszugsweise beigelegt.

Dieses Vorhaben kommt bekanntlich nicht mehr zur Ausführung. Die damaligen Eigentümer haben das Grundstück daraufhin an Herrn Dag verkauft. Das Vorhaben weicht somit in einzelnen, jedoch maßgeblichen Punkten vom geltenden B-Plan ab

und ist daher ganz grundsätzlich auf die Zustimmung nach § 36a BauGB angewiesen. Wegen der Grundsätzlichkeit der Abweichungen ist nach dem Leitfaden auch die Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses gegeben.

Für den vorderen Bereich des Grundstücks ist zudem eine Gestaltungssatzung zu beachten. Diese findet ausschließlich auf das geplante Mehrfamilienhaus Anwendung und wird berücksichtigt und beachtet.

Der gemeindliche Leitfaden sieht ab einer Größe von 19 Wohneinheiten grundsätzlich eine Sozialbindungsquote von mindestens 20 % vor. Dies entspricht in diesem Fall mindestens vier Wohneinheiten. Diese Sozialbindungsquote wäre durch den Bauherrn entsprechend umzusetzen und im städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Die Verwaltung empfiehlt der beantragten Anwendung des Bauturbos im Wege der Einzelfallentscheidung für dieses Vorhaben zuzustimmen.

Mit dem Vorhaben kann in Süd Edewecht sowohl im Bereich des Geschosswohnungsbaus sowie im Reihen- und Doppelhaussegment neue Angebote geschaffen werden.

Hinsichtlich der Baumasse und Bebauungsdichte fügt sich das Vorhaben auch harmonisch in das nähere Umfeld ein. Die gestalterischen Grundanforderungen der Gemeinde werden durch das Vorhaben ebenfalls erfüllt. Eine angemessene Zahl von Einstellplätzen im Verhältnis 1:1 können bei gleichzeitiger Wahrung eines vertraglichen Versiegelungsgrades vorgehalten werden.

Zur Sicherung der für die Entscheidung maßgeblichen Rahmenbedingungen ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem die maßgebliche Verpflichtungen verbindlich festgehalten werden (hier: Einstellplätze im Verhältnis 1:1 und Sozialbindungsquote).

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

keine

Finanzierung:

Keine Ausführung erforderlich

Beschlussvorschlag:

a) Dem Antrag auf Anwendung des Bauturbos nach § 36a BauGB für das Grundstück Hauptstraße 123, Süd Edewecht, wird im Wege der Einzelfallentscheidung zugestimmt.

b) Für das gemäß Beratungsvorlage 2026/FB III/4643 vorgelegte Vorhaben, wird im Zuge des förmlichen Ersuchens auf Zustimmung gem. § 36a BauGB durch die Baugenehmigungsbehörde die Erteilung der Zustimmung in Aussicht gestellt.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, vor Erteilung der Zustimmung mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der für die Anwendung

des Bauturbos maßgeblichen Rahmenbedingungen (hier: Einstellplätze im Verhältnis 1:1 und Sozialbindungsquote) abzuschließen.

Anlagen:

- Vorhabenplanung (Lageplan und Ansichten)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 123“ (Auszug Planzeichnung)