

Beschlussvorlage

Nr. 2026/FB III/4645

Einzelfallentscheidung gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bauturbos": Viehdamm 9 in Portsloge

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.

Das Bauunternehmen Eiskamp beantragt für das Grundstück Viehdamm 9 in Portsloge die Anwendung des Bauturbos. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, sodass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müsste und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten, einem Nebengebäude und zehn Kfz-Einstellplätzen. Das derzeit auf dem Grundstück vorhandene Gebäude soll im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgerissen werden.

Darüber hinaus beabsichtigt der Bauherr unabhängig von dem beantragten Vorhaben den Rest des Grundstückes zu parzellieren und für den Bau von Einzel- und Zweifamilienhäusern zu vermarkten. Die Unterlagen zum geplanten Vorhaben sind der **Anlage Nr. 1** zu entnehmen.

In der näheren Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie gewerbliche Bauten und öffentliche Gebäude (Alten- und Pflegeheim). Auch vom Bauvolumen findet sich im näheren Umfeld keine

vorbildgebende Bebauung, auch wenn derzeit bereits eine Zahnarztklinik im Bau ist und nördlich des Grundstücks ebenfalls in näherer Zukunft mit dem Neubau größerer Volumen zu rechnen ist.

Mehrfamilienhäuser mit acht Wohneinheiten sind dort bislang nicht vorhanden. Das beantragte Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten überschreitet daher die derzeit durch die vorhandene Bebauung geprägten Grenzen des Einfügungsgebots. Die vorhandene Bebauungsstruktur kann dem als **Anlage Nr. 2** beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

Auch hinsichtlich der Gebäudehöhe weicht das Vorhaben von der bislang vorhandenen Wohnbebauung ab. Die Firsthöhe des geplanten Mehrfamilienhauses beträgt ca. 11,79 m. Die Wohngebäude in der näheren Umgebung weisen demgegenüber eine Firsthöhe von etwa 9 m auf. Eine vergleichbare Gebäudehöhe weisen derzeit lediglich die vorhandenen öffentlichen Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf. Damit liegt die Firsthöhe des beantragten Vorhabens mehr als einen Meter über der Firsthöhe der vergleichbaren Wohnbebauung. Nach dem Leitfadens überschreitet das Vorhaben damit insgesamt die Zuständigkeitsgrenze der Verwaltung für die Entscheidung über eine Abweichung vom Einfügungsgebot, sodass eine Zustimmung des Verwaltungsausschusses erforderlich ist.

Im Hinblick auf die bereits begonnene Baumaßnahme (Zahnarztklinik), die zu erwartende Bebauung auf den nördl. angrenzenden Grundstücken, sowie den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 214 „Südlich des Rosmarinwegs“ ist zudem zu berücksichtigen, dass sich die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich künftig verändern wird. Das beantragte Vorhaben wird sich vor diesem Hintergrund perspektivisch in die nähere Umgebung einfügen.

Die nach dem Grundsatzbeschluss vorgegebenen Einstellplätze werden über das erforderliche Maß hinaus hergestellt. Vorgesehen sind insgesamt zehn Stellplätze für das Mehrfamilienhaus.

Mit dem konkret vorliegenden Vorhaben wird das Gesamtpotenzial des Vorhabengrundstücks in einem ersten Schritt mit der Schaffung von acht Wohneinheiten nur teilweise ausgeschöpft. Als Zustimmungsvoraussetzung ist somit für die weiteren Entwicklungsschritte die Erfüllung der Sozialbindungsquote entsprechend des Grundsatzbeschlusses abzusichern.

Daneben wäre noch die Errichtung der Stellplätze über den Städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Die Verwaltung empfiehlt, der beantragten Anwendung des Bauturbos im Wege der Einzelfallentscheidung zuzustimmen. Zur Sicherung der für die Entscheidung maßgeblichen Rahmenbedingungen (hier: Sozialbindungsquote, Einstellplätze) ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):
keine

Finanzierung:

Keine Ausführungen erforderlich

Beschlussvorschlag:

a) Der Anwendung des Bauturbos nach § 36a BauGB für das Grundstück Viehdamm 9 in Portsloge wird im Wege der Einzelfallentscheidung zugestimmt. Die Zustimmung umfasst den beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und Nebengebäude.

b) Für das Vorhaben wird in der mit Beratungsvorlage 2026/FB III/4645 vorgelegten Form, 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, mit dem Antragsteller vor Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der für die Anwendung des Bauturbos maßgeblichen Rahmenbedingungen (hier: Sozialbindungsquote, Einstellplätze im Verhältnis 1:1) abzuschließen.

Anlagen:

- Unterlagen des Vorhabens (Lageplan, Ansichten)
- Übersichtsplan zur vorhandenen Bebauungsstruktur