



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0401/2026		Datum: 25.06.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1406-26 (Bö)	
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 212 "Pfarrer-Kraus-Straße/ Sonnenallee/ Silberstraße", Änderung Nr. 5 (Arenberg)			
Gremienweg:			
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen
	TOP öffentlich		☐ ohne BE abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu erteilen:

- Wohnbauvorhaben: **ja**
- städtebauliche Vertretbarkeit: **gegeben**
- öffentliche Belange: **nicht berührt**
- Nachbarliche Interessen: **nicht berührt**
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): **nicht erreicht**
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): **nicht erreicht**

Vorhabenbezeichnung	Umbau und Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Apartmenthaus mit 6 Wohneinheiten (Microapartments)						
Grundstück/Straße	Am Roten Hahn 5						
Gemarkung	Arenberg						
Flur	2						
Flurstück							
	76/32						

Begründung:

Die beantragte Abweichung zur Errichtung von 6 Wohneinheiten, statt wie im Bebauungsplan festgesetzte 2 Wohneinheiten, ist als Wohnbauvorhaben zu klassifizieren und erfüllt damit die Grundvoraussetzung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB. Grundsätzlich ist die Abweichung geeignet, die Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auszuhöhlen und zu einer Steigerung der Wohneinheiten insgesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 zu führen. Andererseits soll gerade über die Einführung der Befreiungsgrundlage in § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit eröffnet werden, zusätzlichen Wohnraum, auch durch die Umnutzung bzw. Erweiterung vorhandener Wohngebäude, zu schaffen.

Vorliegend kommt außerdem hinzu, dass in unmittelbarer Umgebung des Vorhabengrundstücks bereits Wohngebäude mit 5-6 Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit vorhanden sind (z.B. Am Roten Hahn 5a und 5b). Der vorliegend geplante Umfang an Wohneinheiten entspricht damit dem der als Vorbild vorhandenen Bebauung.

Vorhabenbedingt sind keine öffentlichen Belange innerhalb des nach § 30 BauGB zu beurteilenden Bereiches betroffen. Die Gebäudekubatur bleibt unverändert. Der rückwärtige Grundstücksbereich sowie der Vorgartenbereich sind bereits weitgehend versiegelt. Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die durch die erhöhte Anzahl an Wohneinheiten erforderlichen zusätzlichen Stellplätze und deren Anordnung insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich führen zu keiner nachteiligen Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung (nachbarliche Interessen), da eine entsprechende Vorprägung durch Stellplätze und Zufahrten bereits gegeben ist.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird durch die Zulassung des Vorhabens nicht gefährdet, da das Gebiet bereits mit Mehrfamilienhäusern mit ähnlicher Wohneinheitenzahl durchsetzt ist und demgemäß eine Vorprägung besteht.

Da sich die Entwicklung hin zu mehr Wohneinheiten pro Gebäude mit der Zustimmung zu dem beantragten Vorhaben jedoch potenziell weiter auf die Wohnbebauung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 212 erstrecken kann (*mehrere vergleichbare Fälle*), ist die Behandlung des Antrags über die sogenannten „Bauturbo“ Vorschriften mit Zustimmung der Gemeinde angezeigt, obschon vergleichbare Vorbilder bereits existieren.

Mit der Zustimmung der Gemeinde wird insofern die weitere Entwicklungsrichtung für das gesamte Plangebiet vorgezeichnet.

Anlage/n:

Luftbilder (Quelle: Geoportal)
Katasteramtlicher Lageplan
Grundrisse Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

/

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

/

Historie:

/