



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0617/2026		Datum: 17.09.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01932-26/Be		
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Wohnbauvorhaben in einem als "Parkanlage" festgesetzten Gebiet				
Gremienweg:				
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeinde, die Zustimmung zum Vorhaben gemäß § 36a BauGB zu versagen.

Zusammenfassung:

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

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Nutzungsänderung des Bunkers in Wohnnutzung sowie Aufstockung des Bunkers mit 8 Reihenhäusern						
Grundstück/Straße	Feste Franz						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	8						
Flurstück	1/107						

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Nutzungsänderung des Bunkers in Wohnnutzung sowie Aufstockung des Bunkers mit 8 Reihenhäusern auf dem o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Langemarckplatz“. Es gilt die BauNVO 1962. Festgesetzt ist eine Parkanlage.

Beabsichtigt ist die Umnutzung des in dieser Parkanlage befindlichen Bunkers zu Wohnzwecken. Der Bunker war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden und genießt Bestandsschutz. Dieser führt dazu, dass der Bunker in seinem bisherigen Bestand erhalten werden kann. Eine Änderung der Nutzung fällt aber nicht unter den Bestandsschutz.

Die geplante Wohnnutzung widerspricht der Festsetzung „Parkanlage“. Zu prüfen ist, ob das Vorhaben im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Der Bebauungsplan setzt eine Parkanlage vor, die die Art der baulichen Nutzung „Wohngebäude“ nicht beinhaltet. Daher steht die beabsichtigte und bezüglich der Parkanlage wesensfremde Wohnnutzung dem planerischen Konzept entgegen, so dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Voraussetzungen für eine Befreiung liegen nicht vor.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Da das Vorhaben dem Wohnungsbau dient, ist zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB (sog. Bauturbo) unter Zustimmung der Gemeinde erteilt werden kann.

Die diesbzgl. erfolgte erneute planungsrechtliche Prüfung zu o. g. Bauvorhaben unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025) kommt zu folgendem Ergebnis:

Hinweis:

Es handelt sich um eine gekürzte Fassung der planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo (Kurzfassung)! Sowohl geprüfte, aber nicht berührte öffentliche Belange und nachbarliche Interessen als auch allgemeine gesetzliche Grundlagen und allgemeine Hinweise sind nicht mehr Bestandteil der gekürzten Fassung. Die vollumfängliche Fassung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Zusammenfassung:

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

Das Vorhaben dient dem Wohnungsbau durch Umnutzung eines bestehenden (im Privateigentum befindlichen) Schutzgebäudes (Bunker). Dieser soll zu Garagen- bzw. Kellerraumzwecken für die darüber neu geplanten 8 Wohneinheiten in Reihenhausbauweise umgenutzt werden.

Summarisch lässt die v. g. Betrachtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eine Betroffenheit erkennen, welche der gegenständlichen Vorhabensrealisierung entgehen.

Die eigene wohnbauliche Entwicklungsabsicht im bestehenden städtebaulichen Gefüge lässt dabei selbst einen (noch) nicht behandelten Umgang mit der eigenen Schutzbedürftigkeit des Wohnens gegenüber verschiedenen Störpotentialen erkennen (Beurteilung von Emittenten wie z.B. Verkehr, Schiene, Sportstätte). Des Weiteren wirkt sich die wohnbaulich bislang nicht planerisch vorgesehene Entwicklungsabsicht auf die betroffenen öffentlichen Belange der unmittelbaren Nachbarschaft (Denkmalschutz/Kultur, Sport-/Freizeit) aus. Dabei ist auch eine potenzielle Einschränkung der Erhaltungs-/ Entwicklungsmöglichkeit dieser Nutzungen/Funktionen nicht ausgeschlossen (Erschließung, baulich/funktionale Nutzungsmöglichkeit etc.).

Nachbarliche Belange sind augenscheinlich, entsprechend der Vorhabensbeschreibung, zu landesbauordnungsrechtlichen Belangen betroffen (Abstandsflächen zu Bodelschwinghstraße 2); die Vorhabensbeschreibung hat zudem die Frage, ob das an eine bestehende Sportanlage unmittelbar heranrückende Wohnbauvorhaben, unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt sein würde und deshalb (bauplanungsrechtlich) unzulässig ist, bislang ebenfalls nicht behandelt.

Eine potenzielle Befreiung von der Gebietsausweisung (hier: Grünfläche/ Parkanlage) zugunsten der Wohnraumschaffung lässt, insbesondere mit Blick auf die umgebenden Festsetzungen, Schutzgebiete (Feste Kaiser Franz mit Denkmalschutz der Baulichen Gesamtanlage) und tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten sowie den schutzwürdigen Ansprüchen des Vorhabens selbst, eine städtebauliche Unverträglichkeit erwarten, welche eine größere Störungseignung/Beeinträchtigung mit sich bringt.

Die Verwaltung empfiehlt insofern der Gemeinde, die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu dem in Rede stehenden Vorhaben nicht zu erteilen.

Anlage/n:

- Bauplanungsrechtliche Stellungnahme
- Katasteramtl. Lageplan
- Ausschnitt B-Plan Nr. 88
- Planunterlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie: