

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0387/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Neubau Wohngebäude Pippelstein

- Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 34 Abs. 3b bzw. § 246e BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, gemäß dem sog. „Baturbo“ (§ 34 Abs. 3b bzw. § 246e Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 36a BauGB) für das Bauvorhaben „Neubau Wohngebäude Pippelstein“ die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch den Neubau eines Wohngebäudes entsteht CO₂. Mit der Verdichtung im Innenbereich werden jedoch Freiflächen im Außenbereich geschont. Es besteht bereits grundsätzlich ein Baurecht an dieser Stelle gemäß § 34 BauGB. Aus diesem Grund ist ein ökologischer Ausgleich gesetzlich nicht vorgesehen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					
investiv:					
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

Sämtliche Investitionen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Betreuung des Bauvorhabens durch die Verwaltung kann durch das bestehende Personal abgedeckt werden.

Sachdarstellung/Begründung:

Seit der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuchs können einzelne bis dahin nicht genehmigungsfähige Wohnbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen

genehmigt werden. Durch die Novelle wurden die bekannten Instrumente der Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans und des Einfügens in Bereichen ohne Bebauungsplan durch neue Bestimmungen (§§ 31 Abs. 3 u. 34 Abs. 3b BauGB) gelockert. Darüber hinaus wurde mit zeitlicher Befristung in § 246e BauGB – dem Kern des sog. „Bauturbo“ – die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben unter Abweichung von jeglichen Bindungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung zu genehmigen.

Der Einsatz des „Bauturbo“ ist an die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde gebunden (§ 36a BauGB). Eine Zustimmung kann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für die nähere Umgebung des Bauvorhabens übereinstimmt. Die städtebauliche Bewertung kann anhand eines städtebaulichen Rahmenplans erfolgen; liegt für ein Grundstück – wie im folgenden Fall – nichts dergartiges vor, erfolgt sie als Bewertung der jeweiligen Gegebenheiten des Einzelfalls.

Das Bauvorhaben

Bei der vorliegenden, von einem Architekturbüro als informelle Anfrage in der Verwaltung eingereichten Planung handelt es sich um eine bauliche Nachverdichtungsmaßnahme im Stadtteil Lustheide entlang der schmalen Seitenstraße Lachsweg im Einmündungsbereich zur Straße Pippelstein (Anlagen 1 und 2). Das vorgeschlagene L-förmige Mehrfamilienhaus, das aus der räumlichen Perspektive der Straße Pippelstein wie zwei getrennte Wohngebäude mit Satteldächern wirkt, soll an das auf dem Grundstück bestehende Doppelhaus angebaut werden (Anlagen 3 und 4). Es sind acht Wohnungen vorgesehen. Die Unterbringung der Pkw erfolgt in Garagen, die in das Gebäude integriert sind und über die schmale Seitenstraße Lachsweg erschlossen werden. Das geplante Bauvorhaben kann nur über den „Bauturbo“ zugelassen werden, weil es etwa 2m an den Lachsweg heranragt und damit die vordere Bauflucht des südlich angrenzenden Nachbargebäudes am Lachsweg deutlich überschreitet.

Die Rahmenbedingungen

Die nähere Umgebung des Grundstücks Pippelstein 11 ist durch zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser mit Satteldächern geprägt. Die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens werden nach vorläufiger Einschätzung der Verwaltung als geringfügig eingeschätzt. Der im öffentlichen Raum vor dem Grundstück Pippelstein 11 stehende Spitz-Ahorn kann erhalten werden, da die Garagen über den Lachsweg erschlossen werden. Die vorgesehene Baufläche liegt deutlich außerhalb des für den nahen Frankenforstbach festgesetzten Überschwemmungsgebietes und ist auch von Überflutungen bei Starkregen weitestgehend nicht betroffen.

Städtebauliche Bewertung

Das näher als die Nachbarbebauung an den Straßenraum heranragende geplante Wohngebäude fügt sich trotz der höheren Baudichte in das nähere Umfeld ein und entspricht damit nach Auffassung der Verwaltung auch nach den bisherigen städtebaulichen Bewertungsmaßstäben den städtebaulichen Zielen für die weitere Entwicklung an der Straße Pippelstein. Eine Einbindung des Gestaltungsbeirats zur Beratung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Gebäudes wird aufgrund des geringen Bauvolumens und der der Umgebung angepassten Bauweise für nicht erforderlich gehalten. Unter Umständen muss das Bauvolumen bis zur Genehmigungsfähigkeit noch reduziert werden, da die vorgesehenen Stellplätze für acht Wohneinheiten voraussichtlich nicht ausreichen werden. Aufgrund der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Baulücken bzw. Nachverdichtungspotenziale hat eine Genehmigung des Bauvorhabens nach dem „Bauturbo“ keine auf Anhub erkennbaren Auswirkungen auf zukünftige Genehmigungsentscheidungen im näheren Umfeld. Vertragliche Vereinbarungen zwischen

Stadt und Vorhabenträger erscheinen angesichts der geringen Konfliktdichte nach erstem Eindruck ebenfalls nicht erforderlich. Die vorgesehene Wohnfläche bleibt unterhalb des Schwellenwertes für die Anwendung des Beschlusses zum Sozialen Wohnungsbau.

Fazit

Von Seiten der Verwaltung wird das Wohnungsbauvorhaben am Pippelstein unterstützt. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zu erteilen.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Lageplan
4. Perspektive (Ansicht von der Straße Pippelstein)