

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0526/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bauvorhaben Odenthaler Straße 253 **-Zustimmung der Gemeinde**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, für das Projekt Odenthaler Straße 253 die Zustimmung der Gemeinde gemäß dem sog. „Bau-Turbo“ (§ 31 Abs. 3 bzw. § 246e Baugesetzbuch (BauGB)) i. V. m. § 36a BauGB **nicht** zu erteilen.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		X

Weitere notwendige Erläuterungen:

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses entsteht CO².

Es besteht bereits grundsätzlich ein Baurecht an dieser Stelle gemäß des Bebauungsplanes Nr. 2 – Hebborner Feld -, textlich ergänzt durch den Bebauungsplan Nr. 2 – Hebborner Feld – 3. Vereinfachte Änderung.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Einleitung

Seit der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) sind eine Vielzahl von Wohnbauvorhaben, die vorher nicht genehmigt werden konnten, genehmigungsfähig. Durch die Novelle wurden die bekannten Instrumente der Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB) und des Einfügens in Bereichen ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 3b BauGB) gelockert. Darüber hinaus wurde in einer befristeten Regelung in § 246e BauGB – dem Kern des sog. „Bau-Turbos“ – die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben unter Abweichung von jeglichen Bindungen an das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung zu genehmigen.

Der Einsatz dieser Instrumente ist an die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde gebunden (§ 36a BauGB). Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen über die städtebauliche Entwicklung des betreffenden Gebietes übereinstimmen.

Das Bauvorhaben

Vorgesehen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses auf einem bereits genehmigten und zurzeit im Bau befindlichen Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen und einer Tiefgarage. Es sollen im Staffelgeschoss zusätzlich 4 Wohneinheiten entstehen.

Die Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Die Vorhabenflächen befinden sich im Stadtteil Hebborn an der Odenthaler Straße und liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 – Hebborner Feld -, textlich ergänzt durch den Bebauungsplan Nr. 2 – Hebborner Feld – 3. Vereinfachte Änderung

Auf die Vorhabengrundstücke bezogen setzen diese an der Odenthaler Straße ein ‚Allgemeines Wohngebiet (WA)‘ und eine zwingende 3-Geschossigkeit fest. Angrenzend an die Vorhabengrundstücke - am Hebborner Kirchweg - ist ein ‚Reines Wohngebiet (WR)‘ mit einer 1-Geschossigkeit festgesetzt.

Umweltbelange

Umweltbelange werden durch das Bauvorhaben nicht negativ berührt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist grundsätzlich bereits durch den Bebauungsplan gegeben.

Baudenkmal

Nördlich der Vorhabengrundstücke befindet sich das Baudenkmal ‚Katholische Pfarrkirche Heilige Dreikönige Hebborn‘.

Topografie

Zwischen der Odenthaler Straße und der Straße ‚Hebborner Kirchweg‘ besteht ein Höhenunterschied von mind. 4m.

Umweltbelange

Auch das Bauen nach dem „Bau-Turbo“ unterliegt gewissen Anforderungen. So müssen die Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Insbesondere dürfen keine

zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein.

Städtebauliche Bewertung

Mit der Einführung des „Bau-Turbos“ in das Baugesetzbuch kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Genehmigungsentscheidung liegt im Ermessen der Gemeinde und wird erteilt, wenn das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.

Mit der Errichtung eines Staffelgeschosses weicht das Vorhaben in folgenden Punkten vom Bebauungsplan ab:

- Überschreitung der zwingend festgesetzten 3-Geschossigkeit im Bereich der Odenthaler Straße.
- Überschreitung GFZ 1,0 (in die Berechnung der GFZ wird die Geschossfläche der Nichtvollgeschosse (Staffelgeschoss) mit einbezogen)

Städtebauliche Einbindung

Die nähere Umgebung der Vorhabengrundstücke an der Odenthaler Straße ist durch eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern geprägt. Nördlich an die Grundstücke schließt eine Grünfläche, die als Baudenkmal eingetragenen Katholische Pfarrkirche ‚Heilige Dreikönige Hebborn‘ sowie ein Jugendzentrum an. An der Straße ‚Hebborner Kirchweg‘ - im rückwärtigen Bereich der Grundstücke - schließt sich eine eingeschossige Wohnbebauung an. Das in Rede stehende Mehrfamilienhaus weicht bereits heute aufgrund seiner Gebäudelänge von 40m deutlich von der ortsüblichen Bebauung ab.

Gebäudehöhen

Das im Rohbau befindliche 3-geschossige Mehrfamilienhaus orientiert sich an der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung (Anlage 6).

Aufgrund der Topografie bzw. des Höhenunterschieds von rund vier Metern zwischen der Odenthaler Straße und des ‚Hebborner Kirchweges‘ erreicht das heutige dreigeschossige Mehrfamilienhaus (Rohbau) bereits die gleiche Gebäudehöhe wie das eingeschossige Gebäude am Hebborner Kirchweg.

Ein weiteres Staffelgeschoss würde zudem Vorbildwirkung für weitere Genehmigungen haben.

Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vom Oktober 2022

Das bereits genehmigte Vorhaben des Mehrfamilienhauses mit seinen drei Geschossen war bereits Gegenstand der Sitzung des Gestaltungsbeirates im Oktober 2022. Der Entwurf wurde von den Beiratsmitgliedern als sehr massiv und überdimensioniert wahrgenommen und es wurde angeregt, auf die komplette Ausschöpfung des bestehenden Bebauungsplans zu verzichten. Ebenfalls überdacht werden sollte die Axialität des Gebäudes, welche durch den hervorgehobenen mittig liegenden Erschließungskern die massive Wirkung des Gebäudes zusätzlich hervorhebt. Mit einer geänderten Gliederung könnte man dieser entgegenwirken.

Beim Bauantrag (2023) wurde auf die Anregungen des Gestaltungsbeirates nicht eingegangen. Somit entspricht die Dimensionierung des Gebäudes bereits heute nicht dem Maß der umgebenden Bebauung. Das nun beantragte Staffelgeschoss würde demzufolge

das bereits beeinträchtigte städtebauliche Erscheinungsbild zusätzlich weiter verschärfen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Verpflichtung zur Errichtung von mindestens 30 % der Geschossfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen im Land NRW (FRL öff. Wohnen NRW) (Baulandbeschluss des Rates vom 17.01.2023) kann im vorliegenden Fall nicht mehr nachgekommen werden, da sich das Mehrfamilienhaus bereits im Rohbau befindet.

Fazit

Aus vorgenannten Gründen kann die Verwaltung die Aufstockung des Mehrfamilienhauses um ein Staffelgeschoss **nicht** empfehlen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 2 - Hebborner Feld -

Anlage 3: Ansichten

Anlage 4: Einfügenachweis

Anlage 5: Grundriss Staffelgeschoss

Anlage 6: Foto Straßenansicht

Nichtöffentliche Anlagen

Nichtöffentlich 1: Argumentation Bauherr

Nichtöffentlich 2: Fotorealistische Darstellung