

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	18.06.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Abweichung nach § 34 Absatz 3b BauGB; hier: Wohn- und Geschäftsgebäude Detmolder Str. 53

Betroffene Produktgruppe

11.10.01 Maßnahmen der Bauaufsicht

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

keine

Sachverhalt:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Der Gesetzgeber verfolgt mit dieser Novelle eine grundlegende Beschleunigung im Wohnungsbau. Zu diesem Zweck wurde unter anderem § 34 Absatz 3b BauGB neu eingeführt. Diese Vorschrift ermöglicht es der Baugenehmigungsbehörde, zugunsten des Wohnungsbaus von dem strikten Einfügungsgebot des § 34 Absatz 1 BauGB (hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche) abzuweichen. Eine solche Abweichung kann nicht nur im Einzelfall, sondern auch über den Einzelfall hinaus in mehreren vergleichbaren Fällen zur Anwendung kommen.

Die Anwendung des § 34 Absatz 3b BauGB ist an vier Kernbedingungen geknüpft:

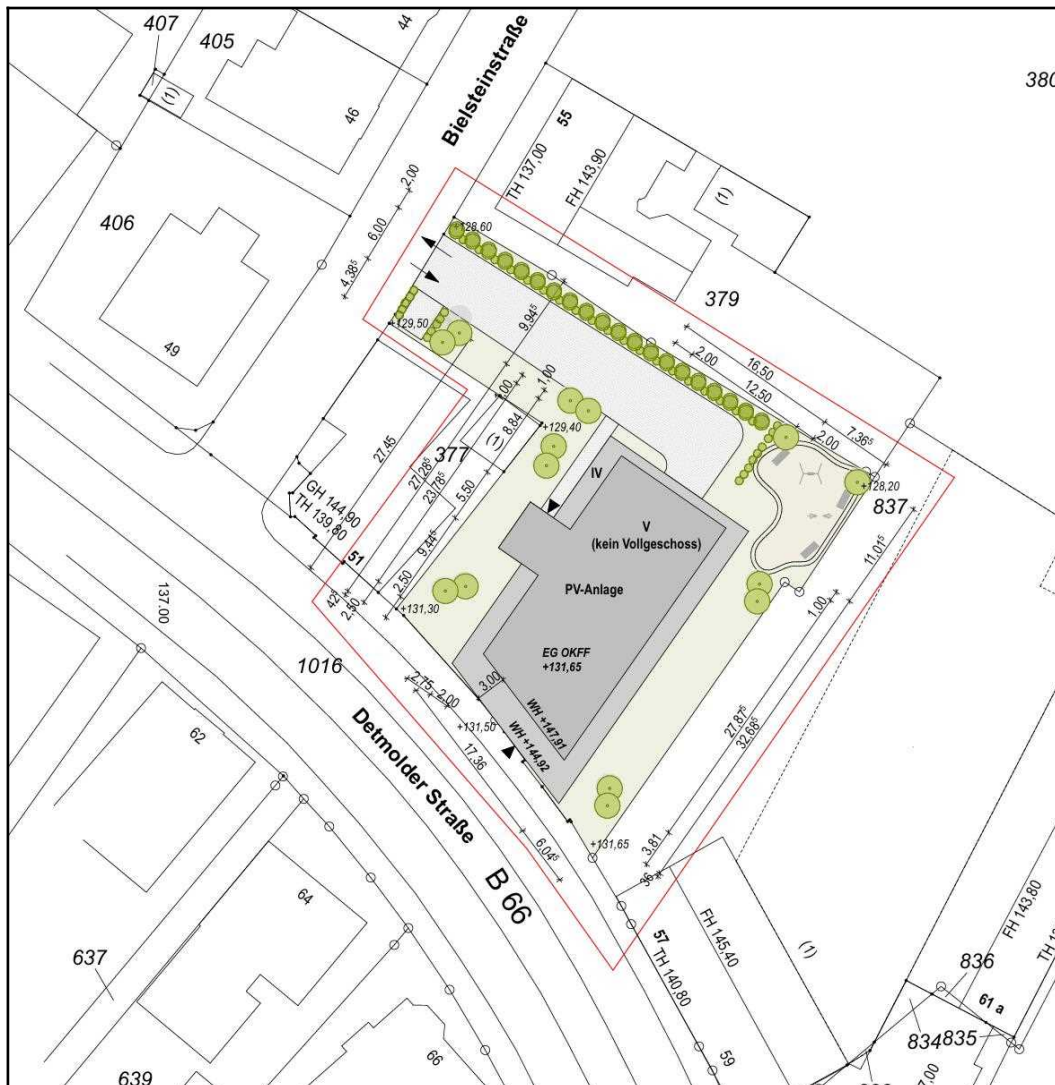
- Vorliegen eines Wohngebäude-Vorhabens im Innenbereich:** Das Vorhaben muss die Neuerrichtung von Wohngebäuden innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Absatz 1 BauGB) betreffen. Für sogenannte Außenbereichsinseln im Innenbereich scheidet die Anwendung aus.
- Nichteinfügen nach § 34 Absatz 1 BauGB:** Die Abweichung ist erst dann eröffnungsfähig, wenn feststeht, dass sich das Vorhaben nach den regulären Kriterien des § 34 Absatz 1 BauGB *nicht* in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde (z. B. durch das Überschreiten des vorgegebenen Rahmens beim Maß der baulichen Nutzung).
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen:** Es gilt das städtebauliche Gebot der Rücksichtnahme. Zu den öffentlichen Belangen zählen die in § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB benannten Werte (z. B. kommunale Konzepte, gesunde Wohnverhältnisse, Belange des Umwelt- und Naturschutzes). Die Grenze ist dort

erreicht, wo Nachbarn rücksichtslos beeinträchtigt würden oder unzumutbare Gemengelage (z. B. schutzbedürftiges Wohnen direkt an störendem Gewerbe) entstehen.

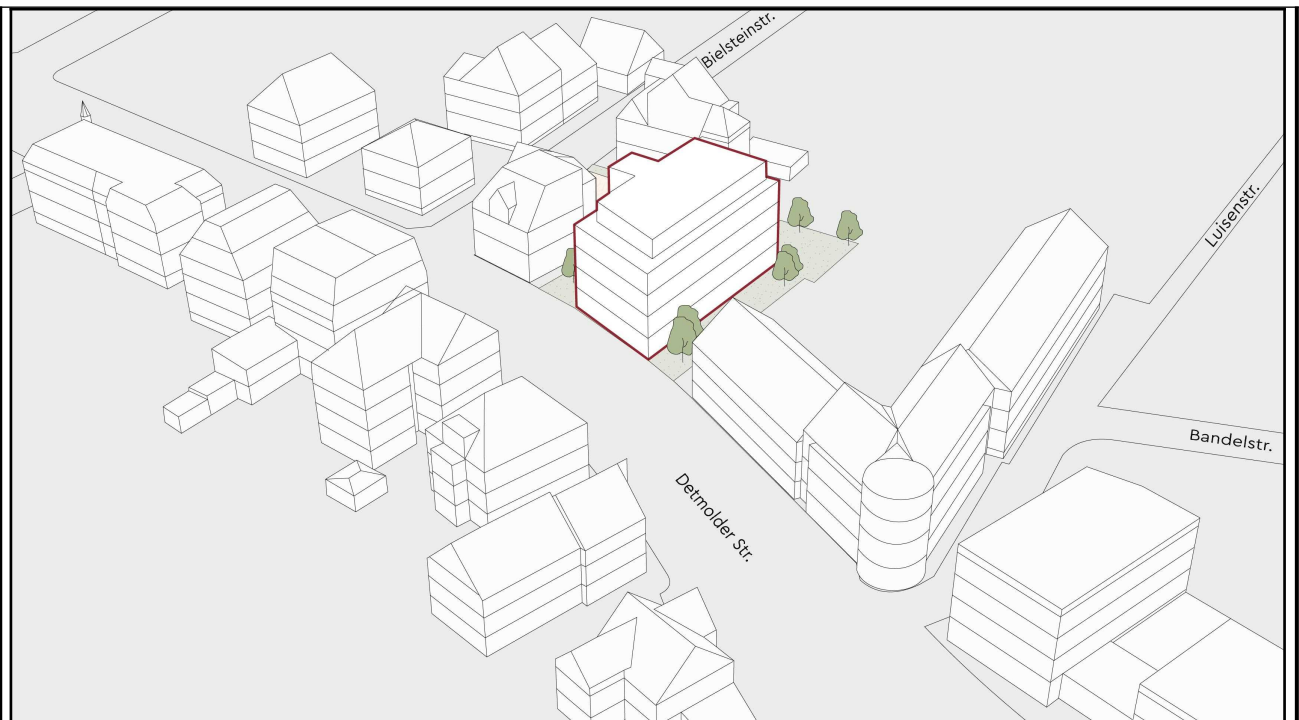
4. **Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB):** Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung oder eine besondere Begründungspflicht benennt der Gesetzgeber nicht. Dennoch sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen grundsätzlich den Vorstellungen der Gemeinde entsprechen bzw. nicht entsprechen und zum anderen kann die Gemeinde so zeigen, dass sie keine willkürliche Entscheidung trifft. Besondere Anforderungen an die Begründung bestehen dabei nicht; sie muss allerdings nachvollziehbar sein.

Vorhabenbeschreibung

Im vorliegenden Fall wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Detmolder Str. 53/55 gestellt. Die Bestandsgebäude Detmolder Str. 53 und 55 sollen durch den Neubau ersetzt werden. Das Bestandsgebäude Bielsteinstraße 57 soll zurückgebaut werden und über dieses Grundstück die Erschließung zur Tiefgarage erfolgen.



Lageplan



3D-Visualisierung (Quelle: Bauamt, eigene Darstellung)



Straßenabwicklung

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Absatz 1 BauGB fügt sich das vorliegende Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie in Bezug auf die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bodenrechtliche Spannungen werden nicht erzeugt. Das Vorhaben überschreitet lediglich hinsichtlich der Gebäudetiefe bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche rückwärtig den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen. Der vom Gesetzgeber im Rahmen des „Bau-Turbo“ geschaffene § 34 Absatz 3b BauGB umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere auch die Nutzung rückwärtiger Grundstücksbereiche, wie sie vorliegend geplant ist. Aus Sicht der Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung nach § 34 Absatz 3b BauGB wie folgt erfüllt:

1. Städtebauliche Einordnung und Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Das Vorhaben dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Vorgesehen sind nicht störende gewerbliche Nutzungen (z. B. Büronutzungen) im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Hinsichtlich seiner Kubatur fügt sich das Gebäude in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr oder die bestehende Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der

notwendigen Anforderungen des Umweltschutzes sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die beantragte Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auf Ebene des hier beantragten Vorbescheids mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Würdigung nachbarlicher Interessen (Gebot der Rücksichtnahme)

Das beantragte Gebäude ist (nord-)westlich, südlich und östlich von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Da es sich um das Heranrücken von Wohnen an bereits bestehende Wohnnutzungen handelt, entstehen keine störenden Gemengelagen. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden gewahrt. Innerhalb der Kubatur sind in südöstlicher, nordwestlicher und nordöstlicher Seite innenliegende Loggien vorgesehen. Durch das Wohn- und Geschäftsgebäude sind im betroffenen Bereich keine unzumutbaren oder rücksichtslosen Beeinträchtigungen z. B. durch unzumutbare Verschattung zu erwarten. Die zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Verkehrsbewegungen sind wohngebietstypisch und für die Nachbarschaft zumutbar. Nachbarliche Belange sind ausreichend gewürdigt.

3. Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Entscheidungen über Abweichungen im Sinne des § 34 Absatz 3b BauGB bedürfen zum Schutz der kommunalen Planungshoheit der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Die Verwaltung hört daher die zuständige Bezirksvertretung zu diesem Wohnungsbauvorhaben an. Da das Vorhaben die Kriterien des § 34 Absatz 3b BauGB erfüllt und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht negativ beeinträchtigt, wird die Zustimmung befürwortet. Sofern die Bezirksvertretung der beantragten Abweichung nicht widerspricht, gilt die gemeindliche Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB als erteilt.

Beigeordnete

gez. Koch