

TOP:

Beschlussvorlage  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen  
Federführendes Amt :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-18-2026  
04.03.2026

Beratungsfolge

| Gremium/Ausschuss                        | Termin     | Genehmigung | Stimmverhältnis | J | N | E |
|------------------------------------------|------------|-------------|-----------------|---|---|---|
| OBR Sommerfeld                           | 09.03.2026 |             |                 |   |   |   |
| Bau-/Wirtschafts- und<br>Umweltausschuss | 19.03.2026 |             |                 |   |   |   |
| Stadtverordnetenversammlung              | 26.03.2026 |             |                 |   |   |   |

Betreff:

Beratung und Beschluss: Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 "Dorfstr. 47 / Webers Eck" gemäß § 31 Abs. 3 BauGB ("Bau-Turbo")

Beschlussvorlage

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt gemäß § 31 Abs. 3 BauGB für das Vorhaben des Antragstellers/Bauherren von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Dorfstraße 47/Weberseck“ im OT Sommerfeld zu befreien.
2. Das Vorhaben umfasst die Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 55 Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten sowie Arztpraxen und einer Tagespflege.  
  
Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind genauer:
  - Überschreitung der GRZ um 28 % (festgesetzte GRZ 0,4)
  - Überschreitung der vorgegebenen Traufhöhe baulicher Anlagen (festgesetzte Traufhöhe 45,6 m und 48 m über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016))
  - Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück sowie außerhalb des Grundstücks
3. Das Vorhabengrundstück umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Dorfstraße 47/Weberseck“ im OT Sommerfeld, der Flur 2, Flurstücke 108/1, 108/2 und 109 der Gemarkung Sommerfeld.

Beratungsergebnis:

|          |             |     |
|----------|-------------|-----|
| Gremium: | Sitzung am: | TOP |
|----------|-------------|-----|

|               |               |         |           |              |
|---------------|---------------|---------|-----------|--------------|
| Anz. Mitgl. : | dav. anwesend | Ja..... | Nein..... | Enthalt..... |
|---------------|---------------|---------|-----------|--------------|

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Laut Vorlage..... | Abweichende Vorlage |
|-------------------|---------------------|

einggebracht durch :Bürgermeister  
Bearbeiter :Herr Christoph Artymiak

.....  
Vorsitzende/r der Stadtverordnetenversammlung

## Problembeschreibung/Begründung

Der Vorhabenträger, Herr Bülbül, beantragt für das Vorhaben mehrere Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Dorfstraße 47/Weberseck“ im OT Sommerfeld.

Mit dem neu in Kraft getretenen „Bau-Turbo“ Gesetz gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Befreiungen definieren sich wie folgt:

- Überschreitung der GRZ um 28 % (festgesetzte GRZ 0,4)

Es sollen unter anderem mehr Wohneinheiten als im ursprünglichen Bauleitplanverfahren geplant, im Baugebiet entstehen. Dies hat zur Folge, dass mehr Stellplätze errichtet werden müssen. Die Versiegelung steigt.

- Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück sowie außerhalb des Grundstücks

Ein Anteil der Stellplätze kann aufgrund von Platzgründen nicht auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden. Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht erwünscht. In Absprache mit der Verwaltung sollten in der näheren Umgebung des Baugrundstücks potenzielle Flächen zur Errichtung von Stellplätzen erörtert werden (wurde bereits im damaligen Städtebaulichen Vertrag/Bauleitplanverfahren des B-Plans thematisiert). Ergebnis war der Friedhofsweg.

Eine Vereinbarung zur Errichtung von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstücks muss mit der Stadt noch geschlossen werden.

- Überschreitung der vorgegebenen Traufhöhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe wird an einer Gebäudestelle von einem Zwerchgiebel überschritten. Dies betrifft die Häuser 1, 2, 6 und 7. Die Überschreitungen variieren von Gebäude zu Gebäude. Ansonsten wird die maximale Traufhöhe durchweg eingehalten. Der Zwerchgiebel ordnet sich in seiner Höhe dem Gebäude unter. So dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dieser Zwerchgiebel wurde am Treppenhaus errichtet, um eine ausreichende Kopfhöhe auf der Treppe zu ermöglichen. Er befindet sich an der Innenhofseite des Gebäudes und ist von der Straßenseite nicht wahrnehmbar, so dass das geplante Gebäude im Ortsbild keinen Fremdkörper darstellt.

## Anlagen

1. Begründung des Vorhabenträgers
2. Lageplan
3. Stellplatznachweis

gez. Artymiak

Leiter Bauamt der Stadt Kremen