



Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Klima und Bauen	20.04.2026	ö.
Verwaltungsausschuss	08.06.2026	n. ö.
Stadtrat	15.06.2026	ö.

Abweichung Festsetzungen Städtebauliches Entwicklungskonzept,
hier: Bauantrag Umbau u. Erweiterung eines 3-FH in 5-FH Neustädter Str. 7

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Erteilung einer Zustimmung hinsichtlich der vorgesehenen Abweichung von den Festsetzungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die vorgesehene Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des Umbaus u. Erweiterung des Wohnhauses Neustädter Str. 7 wird abgelehnt.

Für den Bereich wird an der festgelegten Höchstanzahl gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von 2018 mit maximal zwei Wohneinheiten festgehalten.

Eine entsprechende Festsetzung wird im Rahmen der laufenden Aufstellung des neuen B.-Planes Nr. 51 „Neustadt-Mitte“ aufgenommen.

Hinsichtlich des vorliegenden Bauantrages wird demnach das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Sachdarstellung

Die Eigentümer des Objektes Neustädter Str. 7 (Gemarkung Quakenbrück, Flur 13, Flurstück 1375, Größe 741 qm) haben einen Bauantrag hinsichtlich des vorgesehenen Umbaus u. Erweiterung des genehmigten Dreifamilienhauses zu einem Fünffamilienhauses bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingereicht.

Bei dem Bestandsobjekt handelt es sich um ein genehmigtes zweigeschossiges Wohnhaus mit drei Wohneinheiten.

Der vorliegende Nachgenehmigungsantrag erfolgt auf Grundlage einer nachbarschaftlichen Meldung und anschließender Eingabe durch die Verwaltung an die zuständige Bauaufsicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtverbindlichen maßgeblichen B.-Planes Nr. 57 „Menslager Straße“. Demnach gelten für das Grundstück nachfolgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, max. II. Vollgeschosse, GRZ 0.4 / GFZ 0.8, Firstrichtung Ost-West (mit Ausnahmemöglichkeit einer geänderten Ausrichtung um 90°), Dachneigungsvorgabe 38 ° - 42 °, Baufenster durch Baugrenzen vorgegeben > 20 m Tiefe.

Der vorliegende Bauantrag hält die Vorgaben und Festsetzungen des vorliegenden Bestandsbebauungsplanes ein. Eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit wäre somit gegeben.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Quakenbrück sieht für den Bereich Neustädter Straße maximal 2 Wohneinheiten bei einer Mindestgrundstücksfläche von 400 qm vor. Demnach werden hier die Vorgaben hinsichtlich der beabsichtigten Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf fünf Wohnungen nicht eingehalten.

Desweiteren wird verwaltungsseitig darauf verwiesen, dass der Stadtrat zwischenzeitlich auf Antrag der CDU-Fraktion die vollständige Neuüberplanung des Plangebietes zwischen Menslager Str., Friedrichstr., Artlandstr. u. Merschstr. in die Wege geleitet hat. Hierzu ist der Aufstellungsbeschluss des B.-Planes Nr. 51 „Neustadt-Mitte“ vorgesehen, in dessen Geltungsbereich auch das vorliegende Baugrundstück fällt (siehe Beschlussvorlage 44/2026).

Gegenstand des neuen Bebauungsplanes ist u.a. die Anpassung der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung und die Neufestlegung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem ist auch die Einarbeitung der vom Stadtrat festgelegten Standardfestsetzungen für Bauleitplanungen bezüglich ökologischer, energetischer und wassertechnischer Vorgaben vorgesehen, wonach u.a. auch eine verbindliche Vorgabe hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten geregelt wird.

Im Rahmen der Beschlussfassung zum ähnlich gelagerten beantragten Vorhaben auf dem Nachbargrundstück Neustädter Str. 2 A hat der Stadtrat seinerzeit vorgegeben und beschlossen, dass im Bereich der Neustädter Straße keine weitere Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken gesehen wird. Vielmehr soll an der bereits im städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2018 vorgesehenen Höchstanzahl für diesen Bereich von maximal zwei Wohneinheiten festgehalten werden (siehe Vorlage 98/2025, 2. Erg.).

Dementsprechend wird verwaltungsseitig die Empfehlung ausgesprochen, dem vorliegenden Bauantrag abzulehnen und keine Zustimmung hinsichtlich der vorgesehenen Abweichung von den Festsetzungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auszusprechen.

Seitens der Verwaltung wurde zum vorliegenden Bauantrag bereits fristwährend die Zurückstellung des Baugesuches gem. § 15 BauGB bei der Bauaufsicht beantragt.

Zur weiteren Sicherung der städtebaulichen Planungsziele für den Geltungsbereich des o.g. in Aufstellung befindlichen B.-Planes Nr. 51 „Neustadt-Mitte“ wird darüber hinaus empfohlen im weiteren Verlauf eine Veränderungssperre i.S.d. § 16 BauGB auf den Weg zu bringen. Diesbezüglich müsste seitens der Fraktionen ein entsprechender Antrag im weiteren Gremienverlauf der laufenden Sitzungsrunde eingebracht werden.

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen sowie Risiken/Chancen:

keine

Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine

Anlage(n)

Lageplan
Ansichten
Grundrisse
Fotos Bestand_05.11.2025
B.-Plan Nr. 57 Menslager Straße