



Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart (N/Ö)
Verwaltungsausschuss	08.06.2026	n. ö.
Stadtrat	15.06.2026	ö.

Abweichung Festsetzungen Städtebauliches Entwicklungskonzept,
hier: Bauvorhaben Am Sportplatz 5

Beschlussvorschlag:

Einer Abweichung von den Festsetzungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die vorgesehene Neubebauung des Grundstücks Am Sportplatz 5 mit einem Wohngebäude mit drei Wohneinheiten wird zugestimmt.
Der vorgesehene Neubau soll mit einem Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ dargestellt werden. Einer Befreiung von den Festsetzungen des B.-Planes Nr. 10 „Am Sportplatz u. an der Mühlenhase“ hinsichtlich der erforderlichen Abweichung von der festgesetzten Baulinie wird entsprechend zugestimmt.

Sachdarstellung

Das Objekt Am Sportplatz 5 (Gemarkung Essen, Flur 15, Flurstück 51/5, Größe 889 qm) wurde im Rahmen einer gesetzlichen Erbfolge auf eine neue Eigentümerin übertragen. Die Erbin beabsichtigt nunmehr das bestehende Einfamilienhaus abzureißen und durch einen Neubau mit drei Wohneinheiten zu ersetzen.

Im Hinblick auf die sich ergebene Abweichung von den Festsetzungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden der Verwaltung die beigefügten Planunterlagen zur Abstimmung und Beschlussfassung eingereicht.

Nach Angaben der Antragstellerin ist zur Finanzierung des Gesamtvorhabens eine Beschränkung auf lediglich zwei Wohneinheiten wirtschaftlich kaum darstellbar. Erst durch Schaffung einer dritten Wohneinheit entsteht eine wirtschaftlich tragfähige Grundlage, um die erheblichen Investitionen realisieren zu können. Hinsichtlich der Nutzung des neuen Wohngebäudes ist vorgesehen, dass eine Wohneinheit zukünftig von der Antragstellerin selbst bewohnt werden soll und darüber hinaus die beiden weiteren Wohneinheiten zur Weitervermietung geplant sind.

Gemäß der eingereichten Konzeptplanung stellt sich das neue Wohngebäude mit einer vorgesehenen Klinkerfassadengestaltung mit zwei Vollgeschossen und einem geplanten Pult-

dach (25 ° Dachneigung) dar. Die Traufhöhe beläuft sich hierbei auf 6,19 m sowie die Firsthöhe auf 7,98 m. Zusätzlich sind als Nebenanlagen noch die Neuerrichtung eines Carports mit Geräteraum sowie insgesamt drei Einstellplätze vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen maßgeblichen B.-Planes Nr. 10 „Am Sportplatz u. an der Mühlenhase“ von 1969 mit folgenden Festsetzungen: Allg. Wohngebiet, offene Bauweise, max. II. Vollgeschosse, GRZ 0.4 / GFZ 0.7, Baulinie zur Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ mit Abstand von 11 m sowie Baugrenze für seinerzeit vorgesehene Garagenanlagen mit Abstand von 5 m, Baufenstertiefe von 20 m.

Die vorliegende Konzeptplanung hält sämtliche Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein. Demnach besteht hier grundsätzlich auch bereits ein entsprechendes Baurecht.

Hinsichtlich der beschriebenen Festsetzung der vorgegebenen Baulinien und Baugrenzen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird verwaltungsseitig aus städtebaulichen Gründen empfohlen, dass der Grenzabstand der Bauflucht des vorgesehenen Neubaus zur vorderen Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ möglichst auf 5 m reduziert werden sollten. Dieses vor dem Hintergrund, dass die vordere Bauflucht des derzeitigen Bestandsgebäudes auch bereits lediglich einen Grenzabstand von 5 m zur Erschließungsstraße einhält und somit die zulässige Bebauung im Bereich der nördlichen rückwärtigen Gartenfläche reduziert werden kann. Zudem halten auch sämtliche benachbarten Bestandsgebäude einen entsprechend geringeren Grenzabstand ein.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Quakenbrück sieht für den Bereich maximal 2 Wohneinheiten bei einer Mindestgrundstücksfläche von 400 qm vor. Unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche würde sich nach den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Baugrundstück eine Anzahl von zunächst lediglich 2 Wohneinheiten begründen lassen.

Verwaltungsseitig wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im näheren Umfeld bereits genehmigte zweigeschossige Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten vorhanden sind. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist zudem angesichts des steigenden Wohnraumbedarfs, insbesondere im bezahlbaren und kleinteiligen Wohnsegment, städtebaulich grundsätzlich wünschenswert.

Vor dem Hintergrund, dass sich die vorgesehene Überschreitung noch im verträglichen Maße beläuft und sich zudem auch keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Neubaumaßnahme ergeben sollte wird verwaltungsseitig eine entsprechende positive Beschlussempfehlung ausgesprochen.

1. Ergänzung

Im Fachausschuss f. Klima u. Bauen am 18.05.2026 wurde von Seiten der Fraktionen die Beschlussempfehlung ausgesprochen, dass der vorgesehene Neubau mit einem Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ dargestellt werden soll.

Die beauftragte Entwurfsverfasserin hat hierzu nunmehr eine angepasste Umplanung vorgelegt.

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen sowie Risiken/Chancen:

keine

Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Neuerrichtung eines energetisch höherwertigen Wohngebäudes

Anlage(n)

Lageplan

Ansichten

Grundrisse

Schnitte

Lageplan Bestand mit B.-Plan

Bild

B.-Plan Nr. 10_Am Sportplatz und an der Mühlenhase