Berichtsvorlage
Stpl/013/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.04.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Anwendung des Bau-Turbos (§ 31 Abs. 3 BauGB) für das Vorhaben "Neubau eines Wohngebäudes" in der Neusalzer Straße 21

Anlagen:
Bericht
Planunterlagen (Lageplan M 1:500, Kontextschnitt M 1:500

Bericht:

Die wbg Immobilien GmbH hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines achtgeschossigen Wohngebäudes in der Neusalzer Straße 21 in Langwasser eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3667, der ein Baufenster mit maximal einem Vollgeschoss festsetzt. Die bestehende eingeschossige Bebauung entspricht nach Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Da die geplanten acht Geschosse eine erhebliche Abweichung darstellen und somit die Grundzüge der Planung berühren, ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen. Stattdessen wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB angestrebt. Die erforderlichen Voraussetzungen hierfür werden erfüllt, so dass die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a Abs. 1 BauGB erteilt werden soll.

Mit Beschluss des AfS vom 22.01.2026 (Vorlage Stpl/057/2025) ist diese Zustimmung mit der Bedingung an eine Bauverpflichtung verbunden, deren Umsetzung Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages ist.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Der vorgelegte Bericht spricht alle Bevölkerungsgruppen an. Bei zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Gebiets sollen alle Diversity-relevanten Aspekte berücksichtigt werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐