

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	04.12.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Anhörung der Bezirksvertretung zu einer Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB;
hier: Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern an der Straße Lämmkenstatt**

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 („Bauturbo“) in Kraft getreten. Anlass für die im Rahmen des Gesetzes vorgenommenen Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in vielen urbanen Räumen in Deutschland. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Gesetzesänderung u. a. eine grundsätzliche Beschleunigung im Baugenehmigungsverfahren.

§ 31 Absatz 3 BauGB ermöglicht in der nunmehr geänderten Fassung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbebauung als ursprünglich geplant zuzulassen, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. So kann durch erweiterte Befreiungen, beispielsweise durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe, neuer Wohnraum geschaffen werden.

Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB sind für alle Vorhaben möglich, die „zugunsten des Wohnungsbaus“ wirken. Die Baugenehmigungsbehörde ist bei ihrer Befreiungsentscheidung an drei Bedingungen gebunden:

1. Die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein.
2. Die Befreiung muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
3. Die Befreiung muss nachbarliche Belange würdigen.

Befreiungsentscheidungen im Sinne des § 31 Absatz 3 BauGB bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Deshalb hört die Verwaltung die jeweils zuständige Bezirksvertretung an, soweit ihr ein Befreiungsantrag für ein Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus vorliegt, welches die

vorgenannten Bedingungen erfüllt. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die jeweilige Bezirksvertretung dem Befreiungsgesuch nicht widerspricht.

Im vorliegenden Fall wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/2 – Brakhof – (in Kraft getreten am 19.06.1968) für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern beantragt (s. Anlage). Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da sich das Vorhaben bei „Hinwegdenken“ des Bebauungsplans in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Befreiung ist auch deshalb mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da sich das Vorhaben innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche befindet. Nachbarschützende Festsetzungen werden durch das geplante Vorhaben nicht negativ berührt.

Sofern die Bezirksvertretung der im vorliegenden Fall beantragten Befreiung nicht widerspricht, sieht die Verwaltung die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Befreiung als erfüllt an.

Beigeordnete	
Koch	