

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenberg	30.04.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB;
hier: Wohngebäude Amtsstraße 2**

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 in Kraft getreten. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Gesetzesänderung u. a. eine grundsätzliche Beschleunigung im Wohnungsbau, indem für die Realisierung von Vorhaben auf eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes verzichtet wird.

Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB sind für alle Vorhaben möglich, die „zugunsten des Wohnungsbaus“ wirken. Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB dürfen auch über den Einzelfall hinaus zur Anwendung kommen und die Grundzüge der Planung berühren. Die Baugenehmigungsbehörde ist bei ihrer Befreiungsentscheidung an vier Bedingungen gebunden:

1. Die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein.

In der Regel gilt ein Vorhaben als städtebaulich vertretbar, wenn es sich – bei Hinwegdenken des Bebauungsplans – im Sinne von § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Hierbei ist das grundsätzliche Plankonzept des Bebauungsplans in die Ermessensentscheidung einzubeziehen.

2. Die Befreiung muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Als öffentliche Belange sind die unter § 1 Absatz 6 Nummer 1 des Baugesetzbuches benannten Belange wie zum Beispiel vom Rat beschlossene städtebauliche Konzepte und Leitlinien wie auch gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung/Belüftung/Belastung durch Immissionen) zu nennen.

3. Die Befreiung muss nachbarliche Belange würdigen.

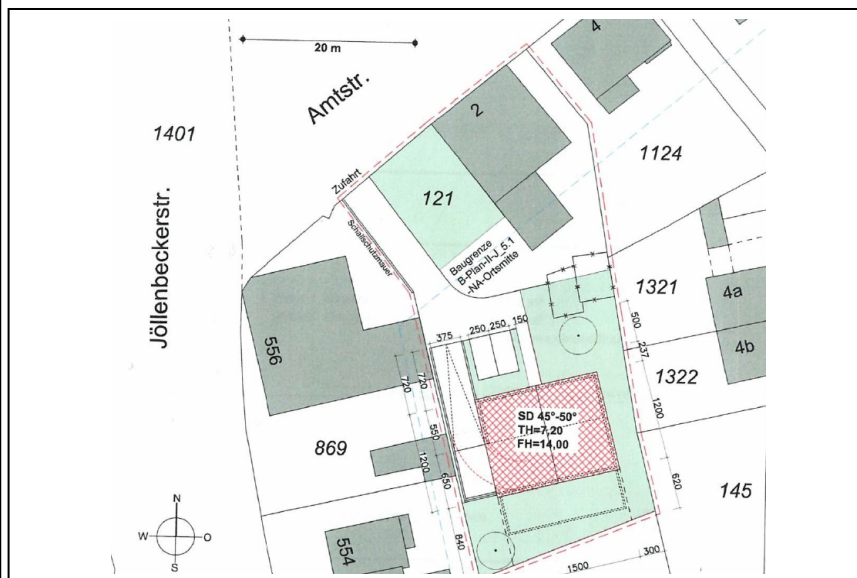
Die Grenze für die Erteilung einer Befreiung ist erreicht, wenn nachbarschützende Festsetzungen betroffen sind. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn Nachbarn durch rücksichtslose Beeinträchtigungen betroffen sind oder wenn stöempfindliche Nutzungen (z. B. Wohnen) an störende Nutzungen (z. B. Gewerbe) heranrücken.

4. Die Gemeinde stimmt zu.

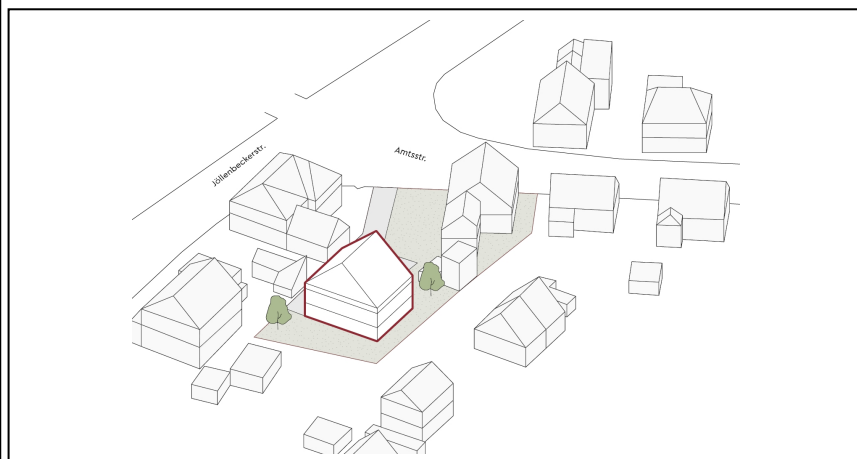
Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung oder eine besondere Begründungspflicht benennt der Gesetzgeber nicht. Dennoch sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen grundsätzlich den Vorstellungen der Gemeinde entsprechen bzw. nicht entsprechen und zum anderen kann die Gemeinde so zeigen, dass sie keine willkürliche Entscheidung trifft. Besondere Anforderungen an die Begründung bestehen dabei nicht; sie muss allerdings nachvollziehbar sein.

Vorhabenbeschreibung:

Bei dem hier in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und Tiefgarage. Das geplante Bauvorhaben liegt außerhalb der im Bebauungsplan Nr. II/J 5.1 „Ortsmitte Jöllenbeck“ festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen.



Lageplan



3D-Visualisierung

Die baurechtliche Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass es die Voraussetzungen einer Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB erfüllt. Die Erschließung ist gesichert.

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Vertretbarkeit sind insbesondere die benachbarten Gebäude Jöllenbecker Straße 552, 554 und 556 sowie Amtsstraße 2, 4a und 4b zu berücksichtigen. Nach wertender Betrachtung fügt sich das beantragte Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vgl. § 34 Absatz 1 BauGB).

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden gewahrt, Belange der Baukultur werden berücksichtigt, die Erschließung ist gesichert und negative Auswirkungen auf verkehrliche sowie umweltrechtliche Belange sind nicht zu erwarten.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Das beantragte Gebäude ist westlich, nördlich und östlich von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden eingehalten. Durch ein Mehrfamilienhaus sind im Ortskern von Jöllenbeck auch keine unzumutbaren Störungen zu erwarten. Es werden allenfalls geringe zusätzliche Verkehrsbewegungen entstehen, die als wohngebietstypisch und verträglich einzustufen sind. Nachbarliche Belange sind hier daher nicht erkennbar negativ betroffen.

Zustimmung nach § 36a BauGB:

Befreiungsentscheidungen im Sinne des § 31 Absatz 3 BauGB bedürfen der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. 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. Sofern die Bezirksvertretung der im vorliegenden Fall beantragten Befreiung nicht widerspricht, sieht die Verwaltung die Zustimmung der Gemeinde als Voraussetzung für die Erteilung der beantragten Befreiung als erfüllt an.

Beigeordnete

gez. Koch