

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	30.04.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB; hier: Errichtung von 10 Doppelhaushälften mit Außenstellplätzen und Carports zwischen den Gebäuden Am Großen Wiel 18 und 26

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:

Gemäß § 31 Absatz 3 BauGB sind Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes für alle Bauvorhaben möglich, die „zugunsten des Wohnungsbaus“ wirken. Befreiungen 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 BauGB 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.

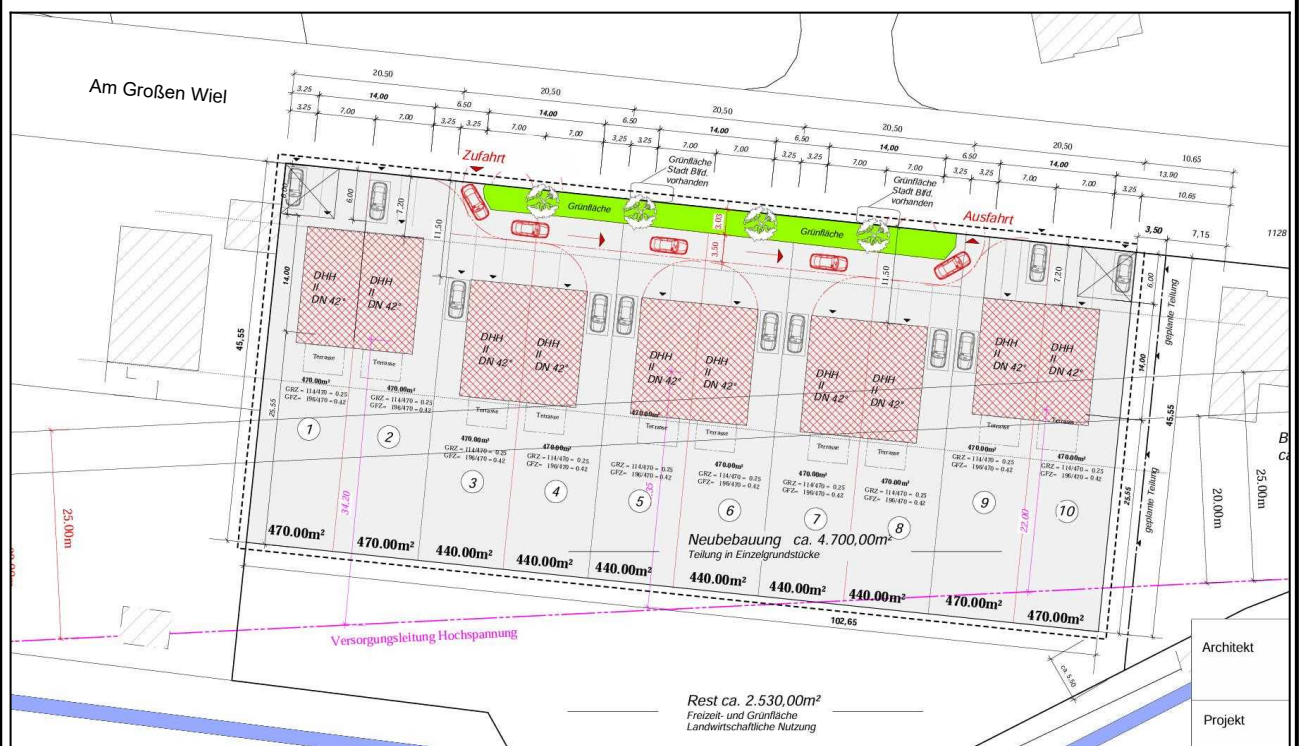
4. Die Gemeinde stimmt zu.

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:

Im vorliegenden Fall wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 03.04.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt.

Bei der beantragten Bauvoranfrage handelt es sich um die Neuerrichtung von zehn Doppelhaushälften auf einem bislang unbebauten Grundstücksbereich zwischen den Gebäuden Am Großen Wiel 18 und Am Großen Wiel 26. Die fünf Doppelhäuser weisen eine Grundfläche von je 14,00 m mal 14,00 m (insgesamt 196 qm) auf. Die Gebäude sind mit je zwei Vollgeschossen und einem Satteldach (Dachneigung 42 Grad) geplant, sodass sie eine Firsthöhe von 10,85 m in Bezug zur Geländeoberfläche aufweisen. Die Doppelhäuser werden über eine zentrale Zufahrt von der Straße Am Großen Wiel erschlossen.



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:

Der Bebauungsplan setzt die Fläche als „*Erwerbsgärtnerei*“ fest. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist Wohnbebauung nur im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung zulässig. In dem betroffenen Bereich wurde die Nutzung als Erwerbsgärtnerei bereits aufgegeben, sodass die Genehmigung von Wohnbebauung hier zu keiner Beeinträchtigung der erwerbsgärtnerischen Belange führt. Westlich angrenzend an der Straße Am Wellbach befindet sich ein weiterer, größerer Bereich der im Bebauungsplan als Erwerbsgärtnerei festgesetzt ist. Dieser Bereich wird heute noch als Erwerbsgärtnerei genutzt. Da an diese Erwerbsgärtnerei bereits Wohngebäude angrenzen, wird ein weiteres Heranrücken an die bestehende Erwerbsgärtnerei durch das nun beantragte Wohnbauvorhaben nicht vorbereitet. Demnach ist das Bauvorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar.

Die geplanten Doppelhäuser sind ebenfalls in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar, da sich ihre geplante Kubatur an den bereits vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden an der Straße „Hagenkamp“ südlich angrenzend orientiert. Bei Hinwegdenken des Bebauungsplanes würden sich die geplanten Gebäude nach § 34 BauGB in die maßgeblich nähere Umgebung einfügen.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Die Planung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nach Angaben der Stadtwerke liegt das Bauvorhaben außerhalb des Schutzstreifens und nicht im Gefahrenbereich der südlichen Lichtwellenfreileitungen und der Hochspannungsleitung.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Die nachbarlichen Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

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