

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 4 Mehrfamilienhäusern in der Grafenheider Straße 44

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:

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans 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 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.

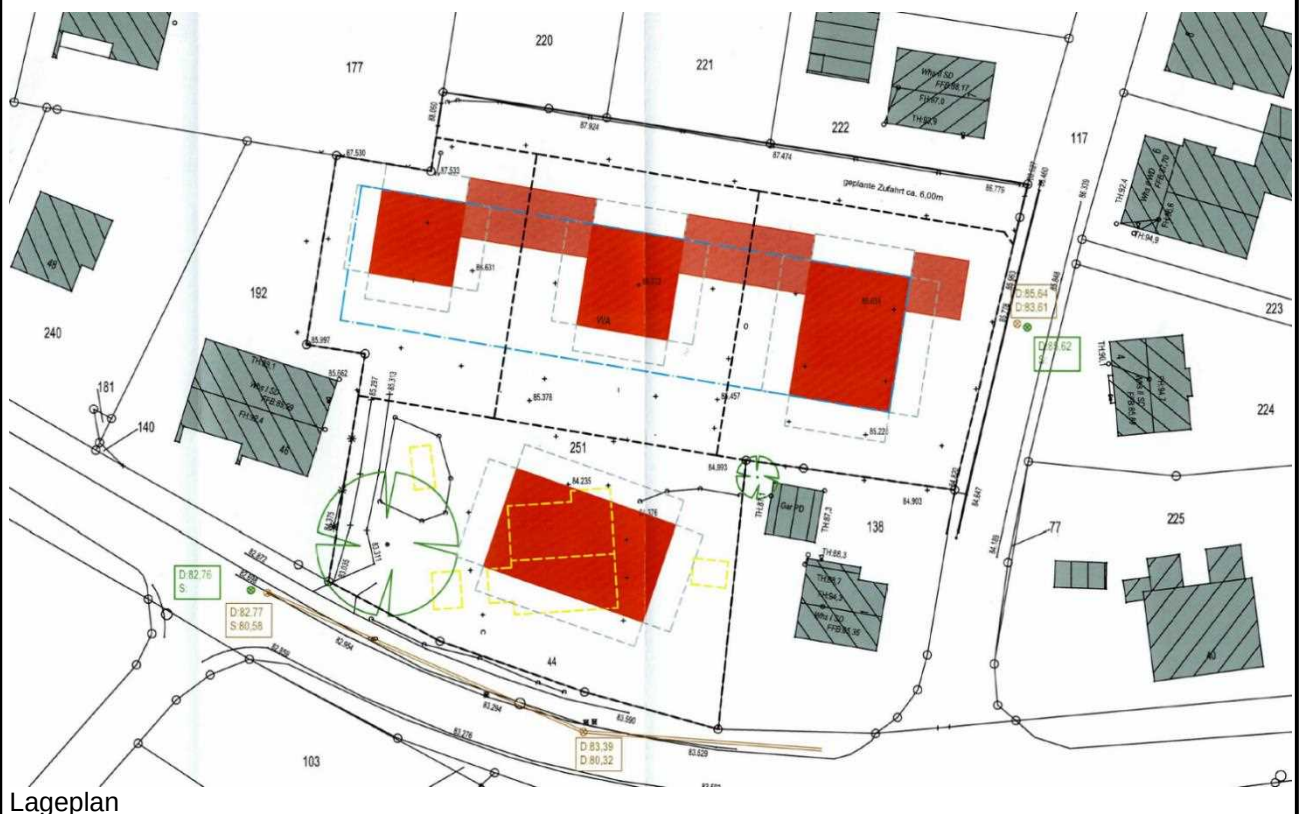
4. Die Gemeinde stimmt zu.

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 wurden Befreiungen von den Festsetzungen des seit dem 11.03.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/Br 4 „Maagshöhe“ beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Neuerrichtung von vier Wohngebäuden auf dem 4141 m² großen Grundstück. In erster Baureihe entlang der Grafenheider Straße sowie der Neuwerkstraße sollen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier bis sechs Wohneinheiten entstehen. Das dritte Vollgeschoss ist dabei jeweils im Dachgeschoss vorgesehen. Die beiden rückwärtigen Gebäude sind mit jeweils zwei Wohneinheiten kleiner dimensioniert und verfügen lediglich über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (zwei Vollgeschosse).





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 und erfolgt für die drei nördlichen Gebäude über die im Bebauungsplan festgesetzte und durch den Vorhabenträger herzustellende, öffentliche Zufahrt, die von der Neuwerkstraße abzweigt. Das südliche Gebäude wird direkt von der Grafenheider Straße erschlossen.

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Zur Umsetzung des Vorhabens sind insbesondere Befreiungen von der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe sowie von der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, da sich die Kubatur der geplanten Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügt. Für die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser in erster Baureihe entlang der Grafenheider Straße sowie der Neuwerkstraße gibt es in der näheren Umgebung bereits zahlreiche Vorbilder. Die rückwärtigen zweigeschossigen Wohngebäude orientieren sich in der Gebäudehöhe an der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung auf den Nachbargrundstücken.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Die Planung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Die nachbarlichen Belange werden durch die Befreiungen 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 Befreiungen nicht widerspricht, sieht die Verwaltung die Zustimmung der Gemeinde als Voraussetzung für die Erteilung der beantragten Befreiungen als erfüllt an.

Beigeordnete

gez. Koch