

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	18.06.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB; hier: Voranfrage: Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Potsdamer Straße 66

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:

Mit dem sog. „Bau-Turbo-Gesetz“ der Bundesregierung soll die Schaffung von notwendigem Wohnraum beschleunigt werden. Das Gesetz räumt den Kommunen u. a. mit dem § 31 Absatz 3 BauGB weitreichende Befreiungsspielräume zur Zulassung von Vorhaben, die dem Wohnungsbau dienen, ein. 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 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.

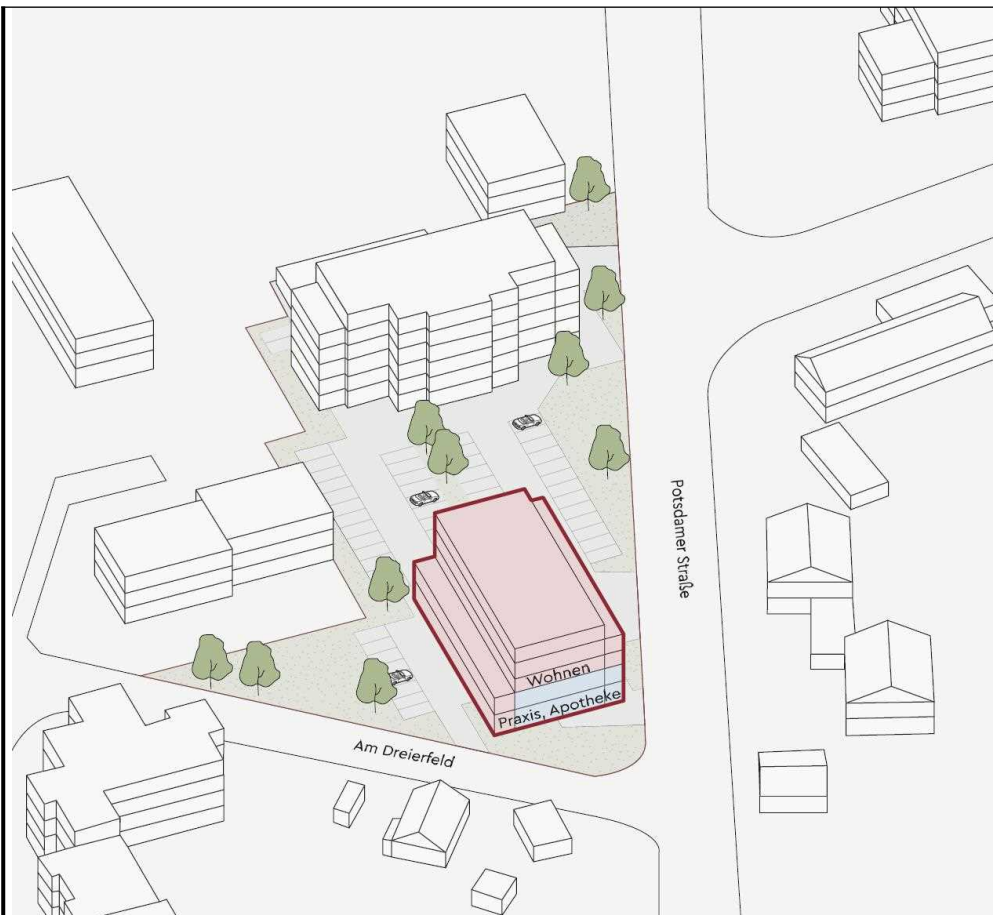
Die Grenze für die Erteilung einer Befreiung ist erreicht, wenn nachbarschützende Festsetzungen betroffen sind. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn Nachbarn durch rücksichtslose Beeinträchtigungen betroffen sind oder wenn stöempfindliche

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.

Im vorliegenden Fall werden Befreiungen von den Festsetzungen des seit dem 08.01.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/H 2/2 „Heepen-West“ (Teilplan Gütbrug) im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt. Für das beantragte Vorhaben sind Befreiungen von der Zweckbestimmung „Läden“, von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Stellplatzfläche, der Geschossigkeit sowie daraus resultierend von der Gebäudehöhe und Geschossflächenzahl erforderlich.

[illegible]

Lageplan



3D-Visualisierung, Blickrichtung Norden, Quelle: eigene Darstellung

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:

Das geplante Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, da entlang des nordwestlichen Teils der Potsdamer Straße bereits ähnliche und größere Kubaturen zu finden sind. Die geplante Nutzung entspricht den umliegenden bauleitplanerisch festgesetzten „allgemeinen Wohngebieten“.

Der Neubau stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung unter Schaffung von Wohnraum dar. Sie trägt zur städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs bei. Eine Vorbildwirkung für weitere Vorhaben und Grundstücke besteht nicht, da bereits Gebäude existieren, die ihrerseits eher eine städtebauliche Vorbildwirkung für das beantragte Vorhaben darstellen.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Das geplante Vorhaben führt zu keiner Überlastung der technischen Infrastruktur (Verkehr, Energieversorgung, Wasser, digitale Netze etc.). Durch die Neuordnung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück können zudem Verbesserungen für Anwohnerinnen und Anwohner erreicht werden.

Auch die vorhandene soziale Infrastruktur (Bildungs-, Gesundheits-, Pflege-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen etc.) ist im Stadtbezirk Heepen resilient genug, um den mit dem Vorhaben verbundenen Zuwachs an Wohnraum zu bewältigen.

Eine summarische Prüfung öffentlicher Belange hat zu dem Ergebnis geführt, dass das Vorhaben mit diesen vereinbar ist.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Das Vorhaben führt zu keiner Beeinträchtigung öffentlich rechtlich geschützter Nachbarinteressen. Nachbarschützende und somit notwendige Abstandsflächen werden durch das Vorhaben eingehalten.

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	
Koch	