

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	10.09.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB; hier: Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Aufstockung einer ehemaligen Kirche in ein Mehrfamilienhaus mit 18 WE, Taubenstraße 14

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 weitreichende Befreiungsspielräume zur Zulassung von Vorhaben ein, die dem Wohnungsbau dienen.

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 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:

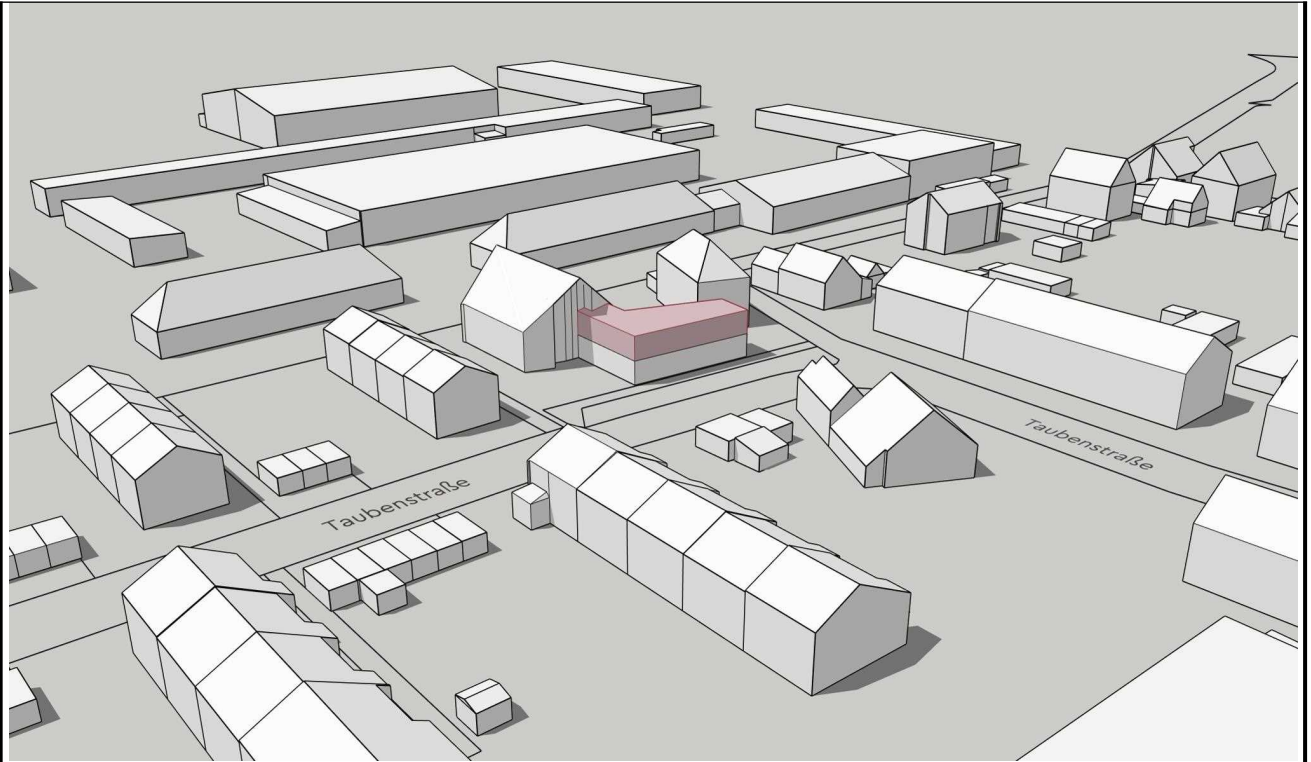
Zu dem Grundstück folgte bereits eine frühere Befassung (vgl. Drucksache 1102/2025-2030 sowie 1428/2025-2030). Zu den vorherigen Anträgen auf Vorbescheid wird die Zustimmung der Gemeinde als erfüllt angesehen.

Im vorliegenden Fall wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 01.06.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/08.04 beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt. Für die beantragte Wohnnutzung ist eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung erforderlich, da für das Vorhabengrundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt ist. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsnutzung als Kirche beschränkt sich lediglich auf die hier betroffenen Vorhabengrundstücke.

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um eine Nutzungsänderung zu einem Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten sowie einer Aufstockung des eingeschossigen Gebäudeteils auf zwei Geschosse.



Lageplan des Antragstellers



3D-Visualisierung, 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 Vorhaben fügt sich – bei Hinwegdenken des Bebauungsplanes – in die nähere Umgebung ein, da die bereits vorhandenen Gebäudehöhen nicht überschritten werden und die geplante Wohnnutzung den umliegenden bauleitplanerisch festgesetzten „Reinen Wohngebieten“ entspricht. Die Umnutzung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung dar. Die geplante Wohnnutzung trägt zur städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs bei. Eine Vorbildwirkung für weitere Vorhaben und Grundstücke besteht aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation der bisherigen Nutzung und Festsetzung im Bebauungsplan nicht.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Die Planung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf verkehrliche Belange zu erwarten.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Durch ein Mehrfamilienhaus sind keine unzumutbaren Störungen zu erwarten. Es werden allenfalls geringe zusätzliche Verkehrsbewegungen entstehen, die als wohngebietstypisch und verträglich einzustufen sind. 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