

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	15.10.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB;
hier: Aufstockung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Am
Dreierfeld 6 / 8**

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 störepfindliche Nutzungen (z. B. Wohnen) an störende Nutzungen (z. B. Gewerbe) heranrücken.

4. Die Gemeinde stimmt zu.

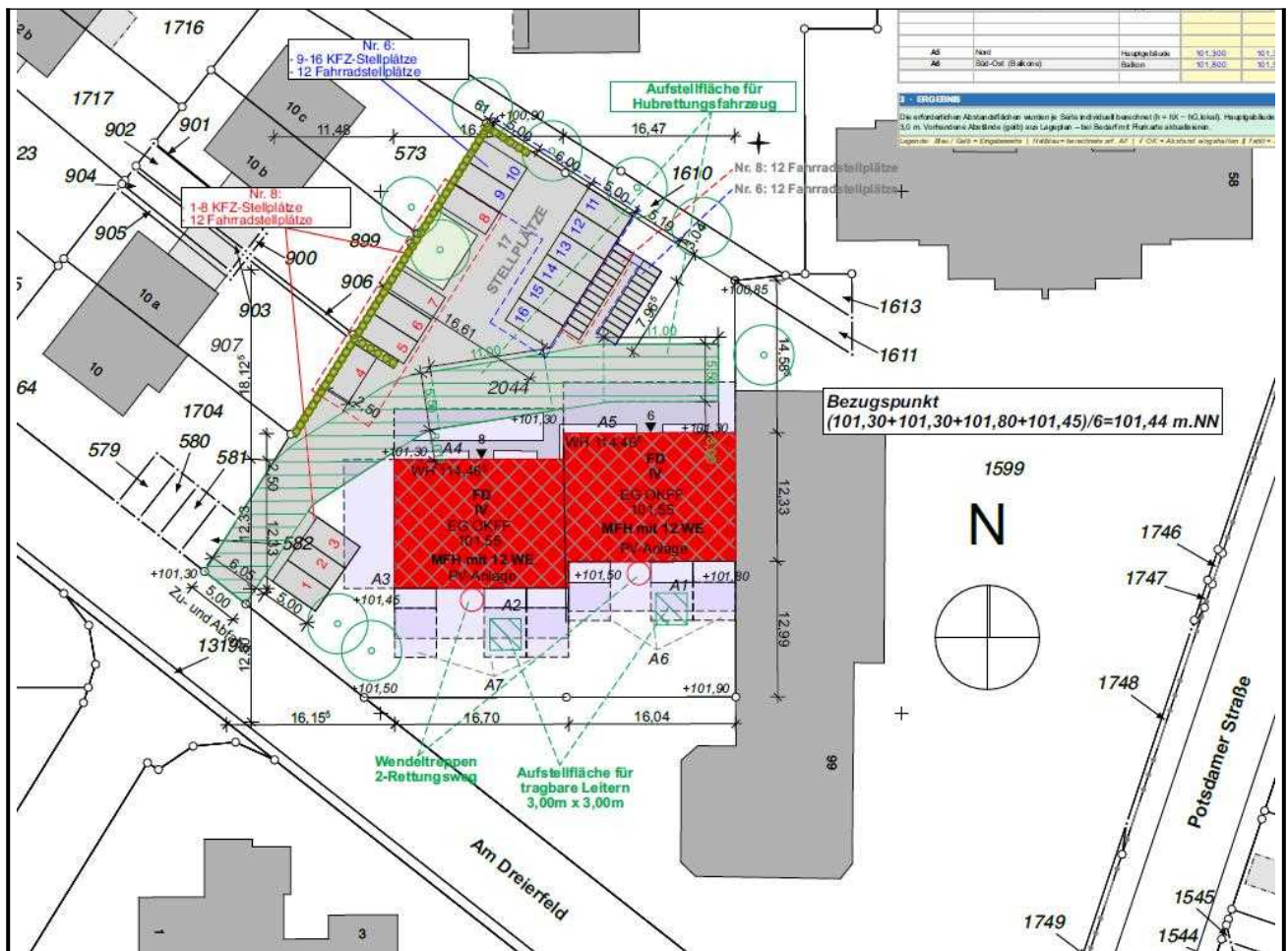
Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung oder eine besondere Begründungspflicht benennt der Gesetzgeber nicht. Dennoch sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen 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 07.01.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/H 2.2 „Heepen-West (Teilplan Gütbrug)“ beantragt, in dessen Geltungsbereich die Vorhaben liegen. Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück ein reines Wohngebiet (WR) mit maximal 3 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,75 m (ab Oberkante Kellergeschoss) fest. Die beantragten Vorhaben sehen eine Aufstockung von 3 auf 4 Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von ca. 12 m vor.

Die Komplettsanierung der beiden Mehrfamilienhäuser Am Dreierfeld 6 und 8 beinhaltet zudem eine energetische Modernisierung und die Ergänzung von Außenbalkonen. Die Zahl der Wohneinheiten soll auf jeweils 12 erhöht werden. Die vorhandene Stellplatzflächen wird umgeplant und um zusätzliche Fahrradstellplätze ergänzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein 60 cm breites Pflanzbeet sowie ein zusätzlicher Baumstandort vorgesehen.

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 Hinwegdenken des Bebauungsplans würden sich die beantragten Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies betrifft insbesondere die geplante Aufstockung, da sich gegenüberliegend Am Dreierfeld 3 und 9 ebenfalls 4-geschossige Wohngebäude mit vergleichbaren Gebäudehöhen von ca. 12-13 m befinden. Darüber hinaus ist auf dem benachbarten Grundstück Potsdamer Straße 66 die Errichtung eines 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses geplant. Für den Bauvorbescheid wurde eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB erteilt.

Die geplante Aufstockung der beiden Mehrfamilienhäuser stellt zugleich eine besonders flächensparende Form der Wohnraumschaffung dar und entspricht daher dem städtebaulichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Insbesondere in Wohnlagen mit bereits vorhandenen mehrgeschossigen Gebäudestrukturen stellen maßvolle Aufstockungen ein geeignetes Mittel dar, dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen, ohne den Gebietscharakter wesentlich zu verändern.

Insgesamt werden die Vorhaben daher als städtebaulich vertretbar bewertet.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Die Planung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das Vorhaben schafft zusätzlichen Wohnraum durch die Modernisierung und Aufstockung bestehender Mehrfamilienhäuser und nutzt somit vorhandene Siedlungs- und Infrastrukturressourcen effizient aus. Die energetische Sanierung trägt zudem zur Reduzierung des Energieverbrauchs und zur Verringerung von Emissionen bei.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Die baurechtlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken werden gewahrt. Durch die Aufstockung der Bestandsgebäude sind keine städtebaulich unzumutbaren Störungen zu erwarten. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist bereits heute eine Stellplatzanlage auf dem Grundstück vorhanden. Die vorgesehene Umplanung stellt daher keine grundlegend neue Situation dar, sondern knüpft an die bestehende Nutzung an. Zur westlich angrenzenden Nachbarschaft wird zudem ein 60 cm breiter Pflanzstreifen sowie ein zusätzlicher Baumstandort angelegt, was zu einer zusätzlichen Einfassung der Stellplatzanlage beiträgt.

Schutzwürdige nachbarliche 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	