Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 03.11.2026, 51-68 33

Drucksachen-Nr.

2308/2025-2030

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	03.12.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB;
hier: Errichtung von 3 Wohnhäusern auf dem Grundstück Danziger Straße 40

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 störempfindliche 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 19.05.1962 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/4/25.00 beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt. Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück ein „reines Wohngebiet“ und überbaubare Grundstücksflächen in 3-geschossiger Bauweise nach alter Bielefelder Bauordnung vom 23.11.1960 fest.

In der vorliegenden Bauvoranfrage wird die Errichtung von 3 Einfamilien-Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise überwiegend außerhalb der überbaubaren Flächen beantragt. Die Grundflächen betragen 120 m², 100 m² und 92 m². Die Gebäude verfügen über Satteldächer mit einer geplanten Dachneigung von 35°. Jedem Wohnhaus ist eine Garage mit Zufahrt zugeordnet.



Lageplan



3D-Visualisierung, Blickrichtung Nord, 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:

Die geplanten Wohngebäude würden sich bei Hinwegdenken des Bebauungsplans in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB einfügen. Die nähere Umgebung ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien geprägt. Die vorgesehenen Gebäude orientieren sich hinsichtlich ihrer Gebäudeabmessungen, der geplanten II-Geschossigkeit und der Bauweise an den in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäusern (u. a. Danziger Straße 40 und 42). Die Planung bewirkt daher keine städtebaulich relevante Spannung und wahrt den Gebietscharakter der bestehenden Wohnlage. Insgesamt wird das Vorhaben daher als städtebaulich vertretbar bewertet.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Der Bebauungsplan setzt die Fläche als „reines Wohngebiet“ fest, sodass eine wohnbauliche Entwicklung hier grundsätzlich zulässig und mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt, da sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Lage, Dimensionierung und Erschließung in das bestehende Siedlungsgefüge einfügen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Danziger Straße. Es wird keine zusätzliche öffentliche Infrastruktur beansprucht. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wird jedem Wohngebäude eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz zugeordnet, sodass zusätzlicher Parkdruck im Quartier nicht zu erwarten ist. Zudem sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass Belange des Umweltschutzes, des Immissionsschutzes oder sonstige öffentliche Belange durch das Vorhaben nachteilig berührt werden. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Insgesamt ist das Vorhaben daher mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Die baurechtlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken werden gewahrt. Durch die Errichtung von drei Wohngebäuden sind keine städtebaulich unzumutbaren Störungen zu erwarten. 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	