Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 09.11.2026, 51-3274

Drucksachen-Nr.

1391/2025-2030

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	26.11.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB; hier: Wohngebäude Im Hagen 4

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:

Für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Straße Im Hagen 4 liegt eine informelle Anfrage vor. Es wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 23.04.2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/J 5.1 „Ortsmitte Jöllenbeck“ angefragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt.

Das Vorhaben soll mit bis zu drei Geschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss umgesetzt werden. Es sind insgesamt 17 Wohnungen und Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze sollen eingeschoben in das Gebäude im Bereich des Erdgeschosses angeordnet werden.

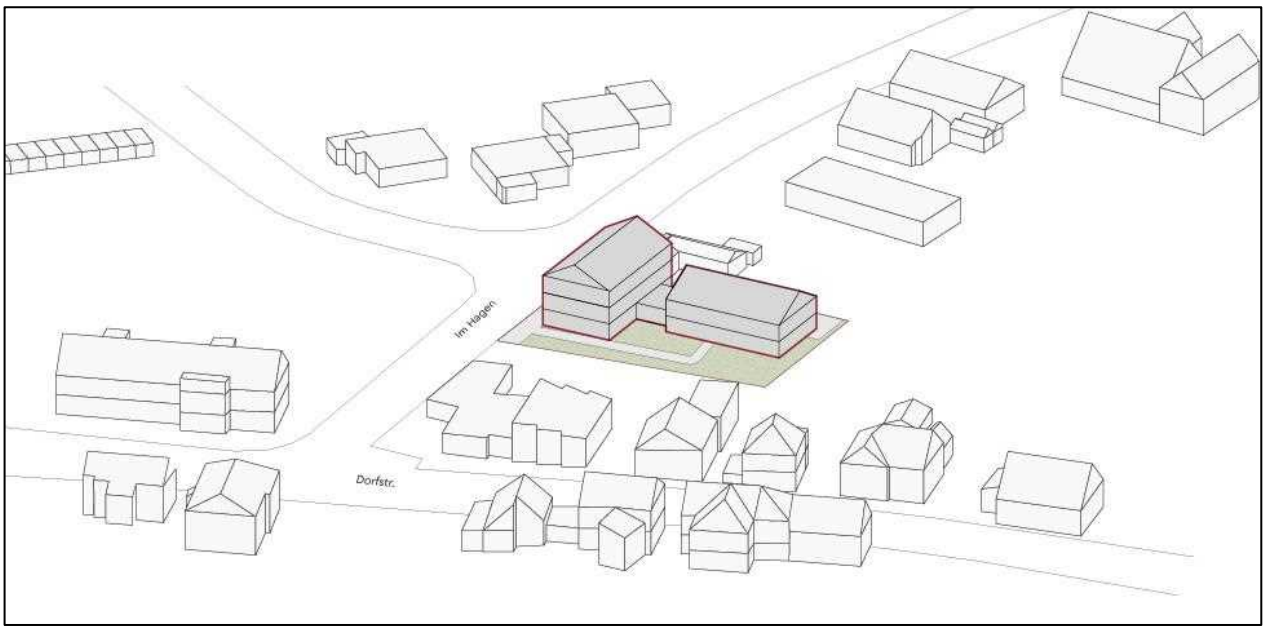
Das Baugrundstück ist bereits heute zu fast 100 % versiegelt.



Schrägluftbild, Blickrichtung Norden, das Vorhabengrundstück ist farbig markiert



Lageplan, Quelle: Bauherrschaft



3D-Visualisierung, Blickrichtung Norden, das Vorhaben ist farbig hervorgehoben, Quelle: Bauamt

Die gesicherte Erschließung ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Diese ist aber über die Straße Im Hagen herstellbar. Auch die Verortung sowie konkrete Anzahl der Stellplätze sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch das geplante Bauvorhaben nicht eingehalten. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird im rückwärtigen Grundstücksbereich überschritten. Nach Auffassung der Verwaltung kann hierfür eine Befreiung gemäß § 31 Absatz 3 BauGB erteilt werden. Die Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Absatz 3

BauGB erfüllt sind:

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Situation ist insbesondere das Gebäude Im Hagen 10 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück in die Betrachtung einzubeziehen. Dieses Gebäude liegt nordöstlich des geplanten Gebäudes in rückwärtiger Lage der Straße Im Hagen. Für das geplante Gebäude ist die städtebauliche Vertretbarkeit hier gegeben, da es sich nach § 34 Absatz 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen würde.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Negative Auswirkungen auf verkehrliche Belange sind nicht zu erwarten. Öffentliche Belange sind nicht negativ betroffen.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Das beantragte Gebäude ist südlich und nördlich von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Die baurechtlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden gewahrt. Durch ein Mehrfamilienhaus sind im Ortskern von Jöllenbeck auch keine städtebaulich unzumutbaren Störungen zu erwarten. Es werden allenfalls zusätzliche Verkehrsbewegungen entstehen, die als wohngebietstypisch und somit als gebietsverträglich einzustufen sind. Schutzwürdige nachbarliche Belange sind nicht erkennbar unzumutbar negativ betroffen.

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	