

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: Informationen zu § 31 Abs. 3 BauGB

Bezug: 516/2025

Anlagen:

Antrag:

Im Planungsausschuss wird darüber berichtet, wie häufig der Paragraph 31 Absatz 3 des Baugesetzbuches angewendet wurde, wo er angewendet wurde, wo seine Anwendung derzeit geplant ist und wie häufig entsprechende Anträge abgelehnt wurden und mit welcher Begründung.

Begründung

Der Paragraph 31 Absatz 3 des BauGB ermöglicht es der Stadt, im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu befreien, um Wohnraum zu schaffen. Für die Mitglieder des Planungsausschusses ist es von Interesse, zu erfahren, inwiefern dieses Instrument tatsächlich zur Schaffung von Wohnraum beitragen kann.

Bericht der Verwaltung:

Entsprechend § 31 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann „in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“ Mit Verordnung der Landesregierung vom 19.07.2022 wurde Tübingen zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt.

Seit Inkrafttreten dieser Verordnung wurde der § 31 Abs. 3 BauGB bei sechs Bauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum angewandt. Gegenstand dieser Befreiungen waren die Erweiterung eines Wohnhauses in die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche im Stäudach, die Wohnhausneubauten weitestgehend in der nicht überbaubaren Fläche an der Bahnlinie in Derendingen sowie in der Hundskapfklänge, ein Wohnhaus in der nicht überbaubaren Fläche in Hagelloch sowie ein Wohnhaus

in der nicht überbaubaren Fläche in Kressbach. Ein Vorhaben in der Hasenbühlsteige mit einer umfangreichen Erweiterung in der nicht überbaubaren Fläche befindet sich derzeit noch im Genehmigungsverfahren.

Für folgende Grundstücke wurde auf konkrete Anfragen hin eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB in Aussicht gestellt:

- Flurstück 79/4 in der Ernst-Bloch-Straße (nicht überbaubare Fläche)
- Schwärzlocher Straße 19 (Fläche für Garagen und Stellplätze)
- Bebenhäuser Straße neben ehem. Wienerwald (nicht überbaubare Fläche)
- Ob dem Viehweidle 26 (nicht überbaubare Fläche)
- Sigwartstraße (Neubau in nicht überbaubarer Fläche)
- Ernst-Bloch-Straße (Zulassung 2. Reihe-Bebauung in nicht überbaubarer Fläche)
- Danziger Straße (Überschreitung der Geschoszahl, der Grundflächenzahl sowie der Baugrenze)
- Im Winkelrain, Flurstück 1170 (nicht überbaubare Fläche, Art der baulichen Nutzung)

Ferner hat die Bauverwaltung zehn Grundstücke identifiziert, auf denen derzeit die Anwendung einer Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB geprüft wird. Bereits mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen ist folgendes Grundstück:

- nordöstliche Fläche des Schiebeparkplatzes, die im Bebauungsplan als Fläche für Parkplätze ausgewiesen ist

Formale Ablehnungen wurden bisher nicht ausgestellt, da in fraglichen Fällen Vorbesprechungen stattfanden, über die keine Statistik geführt wird. Da es sich bei der Voraussetzung der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB unter anderem um eine atypische Grundstücks- oder Bausituation handeln muss, konnten bisher nur die o.g. konkreten Anfragen bisher positiv bewertet werden. Häufig scheitern die angefragten Befreiungsmöglichkeiten am Merkmal des Einzelfalls und der Übertragbarkeit auf andere Grundstücke oder Vorhaben. In diesen Fällen war die Hoffnung auf den von der bisherigen Bundesregierung in Aussicht gestellten Bauturbo gelegt, der Änderungen bei den §§ 31 und 246 BauGB mit weitreichenden Befreiungsmöglichkeiten ohne Atypik vorsah.