

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	25.06.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Abweichung nach § 246e BauGB; hier: Wohngebäude Cansteinstr. 19

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:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Der Gesetzgeber verfolgt mit der Gesetzesänderung u.a. eine grundsätzliche Beschleunigung im Wohnungsbau, indem für die Realisierung von Vorhaben auf eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes verzichtet wird.

Neben Erleichterungen nach § 31 Absatz 3 BauGB hat der Gesetzgeber mit dem § 246e BauGB als „Experimentierklausel“ den sogenannten „Bau-Turbo“ eingeführt. Der § 246e BauGB ist eine befristete (bis zum 31.12.2030) Sonderregelung, die außerhalb der Systematik des Baugesetzbuchs steht.

Diese Regelung ermöglicht es in der weitreichendsten Form, die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung, zuzulassen. Selbst Wohnbauvorhaben im Außenbereich könnten von dieser Erleichterungsvorschrift profitieren, sofern sie sich im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungszusammenhang befinden. Diese Option soll zum Schutz des Außenbereichs in der Stadt Bielefeld allerdings nur in besonderen Ausnahmefällen zur Anwendung kommen.

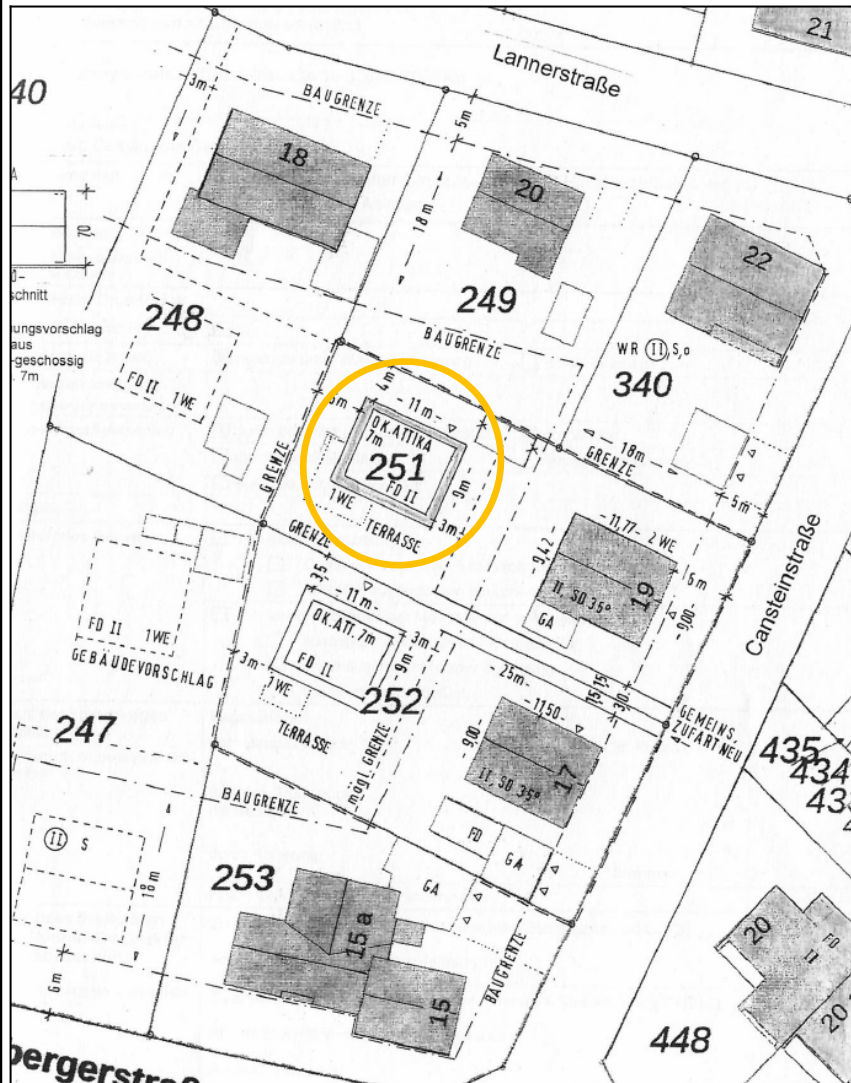
Für die Anwendung des § 246e BauGB gilt, dass die beantragte Abweichung vom Planungsrecht mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss sowie nachbarliche Belange zu würdigen hat. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung macht die Stadt Bielefeld von den weitgehenden Erleichterungen des § 246e BauGB grundsätzlich nur dann Gebrauch, wenn das beantragte Vorhaben auch im Rahmen eines geregelten Bauleitplanverfahrens „planbar“ i. S. d. §

13a BauGB wäre und dem „Bielefelder Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung“ entspricht.

Vorhabenbeschreibung:

Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid eine Abweichung von den Festsetzungen des seit dem 04.12.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/B 3a beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt.

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses an der Cansteinstr.19.



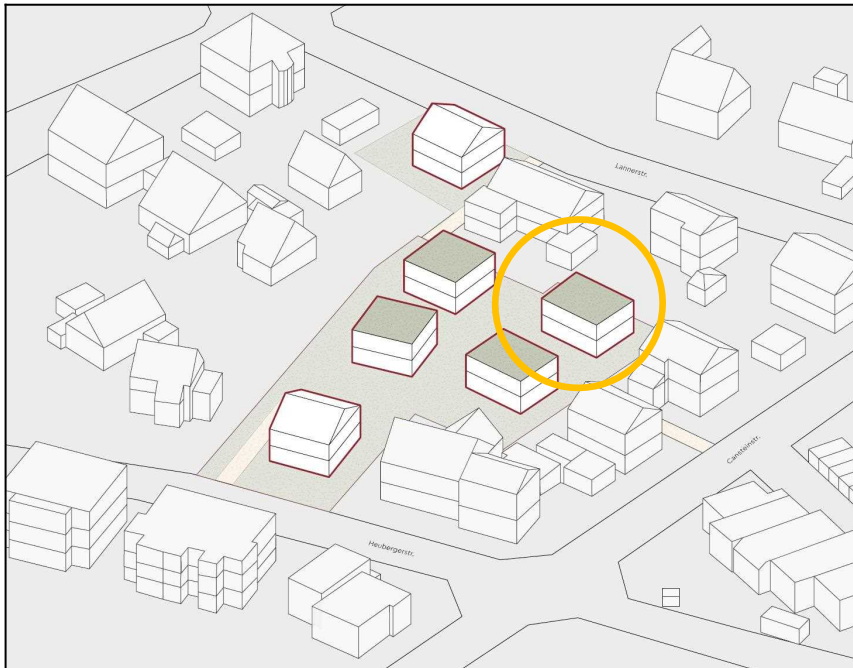
Lageplan

Das Bauvorhaben widerspricht den Bebauungsplanfestsetzungen zu den überbaubaren Flächen, welche es zur straßenabgewandten Seite hin überschreitet.

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Situation wurden durch die Verwaltung anlassbezogen zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid Nachverdichtungsmöglichkeiten in 2. Baureihe zwischen der Lannerstraße im Norden, der Cansteinstraße 19 im Osten und der Heuburgerstraße im Süden. Es handelt sich hier um Bestandsgrundstücke mit einer Tiefe von in der Regel mehr als 50 m. Demnach wurde für das vorliegende Grundstück eine Bebauungsmöglichkeit in rückwärtiger Lage als vertretbar eingestuft, da diese auch im Rahmen eines geregelten Bauleitplanverfahrens

„planbar“ i. S. d. § 13a BauGB wäre. Der im Süden angrenzende Eigentümer des Grundstücks mit der Hausnummer 17 hat seine Zustimmung zu dem Vorhaben bereits signalisiert.

Die vorliegende Bauvoranfrage beschränkt sich ausschließlich auf die Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit.



3D-Visualisierung mit städtebaulichem Konzept für eine Nachverdichtung im betreffenden Bereich, Gegenstand des Antrags ist ausschließlich das markierte Vorhaben (Quelle: Bauamt, eigene Darstellung)

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Das geplante Gebäude soll inmitten eines bereits seit vielen Jahren bestehenden Wohngebiets umgesetzt werden. Es handelt sich um ein Vorhaben, welches sich hinsichtlich der beantragten Gebäudekubatur in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügt. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Die gesicherte Erschließung ist im Rahmen des nachfolgenden Bauantrags nachzuweisen. Diese ist aber über das Vordergrundstück herstellbar.

Negative Auswirkungen auf verkehrliche Belange sind nicht zu erwarten. Die Entwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Öffentliche Belange sind somit nicht erkennbar negativ betroffen.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Das beantragte Gebäude ist nördlich und östlich von bestehenden Wohngebäuden umgeben, südlich und westlich grenzen Hausgärten an und im Anschluss bestehen ebenfalls bereits Wohngebäude. Nach dem beigefügten städtebaulichen Konzept sind auch die Nachbargrundstücke für eine Bebauung in rückwärtiger Lage geeignet. Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden gewahrt. Durch ein Einfamilienhaus sind hier in dieser Lage auch keine unzumutbaren Störungen zu erwarten. Es werden allenfalls geringe zusätzliche Verkehrsbewegungen entstehen, die als wohngebietstypisch und verträglich einzustufen sind. Nachbarliche Belange sind hier daher nicht erkennbar negativ betroffen.

Zustimmung nach § 36a BauGB:

Abweichungsentscheidungen im Sinne des § 246e BauGB bedürfen der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Deshalb hört die Verwaltung die jeweils zuständige Bezirksvertretung an, soweit ihr ein Abweichungsantrag für ein Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus vorliegt, welches die vorgenannten Bedingungen erfüllt. Sofern die Bezirksvertretung der im vorliegenden Fall beantragten Abweichung nicht widerspricht, sieht die Verwaltung die Zustimmung der Gemeinde als Voraussetzung für die Erteilung der beantragten Befreiung als erfüllt an.

Beigeordnete gez. Koch	
--	--