

**Informationsvorlage der Verwaltung**

| Gremium                             | Sitzung am | Beratung   |
|-------------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezugsvertretung Schildesche</b> | 25.06.2026 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Abweichung nach § 246e BauGB; hier: Wohngebäude Straßburger Str. 9**

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:

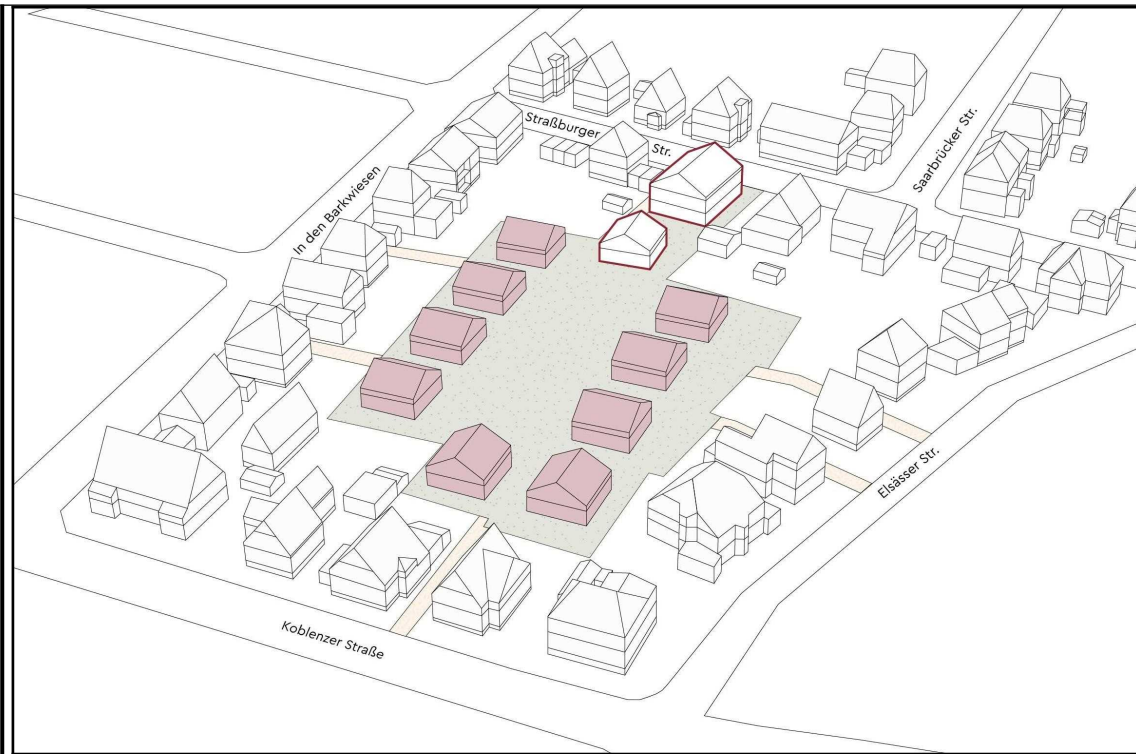
Beantragt ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden in zwei Baureihen an der Straßburger Str. 9. Das geplante Gebäude in der ersten Baureihe entspricht dabei den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im vorliegenden Fall wurde für das geplante rückwärtige Gebäude im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid eine Befreiung von den Festsetzungen des seit dem 18.07.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. II/1/03.01 beantragt. Das rückwärtige Wohngebäude widerspricht den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen, welche es zur straßenabgewandten Seite hin überschreitet. Die vorliegende Bauvoranfrage beschränkt sich ausschließlich auf die Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit.



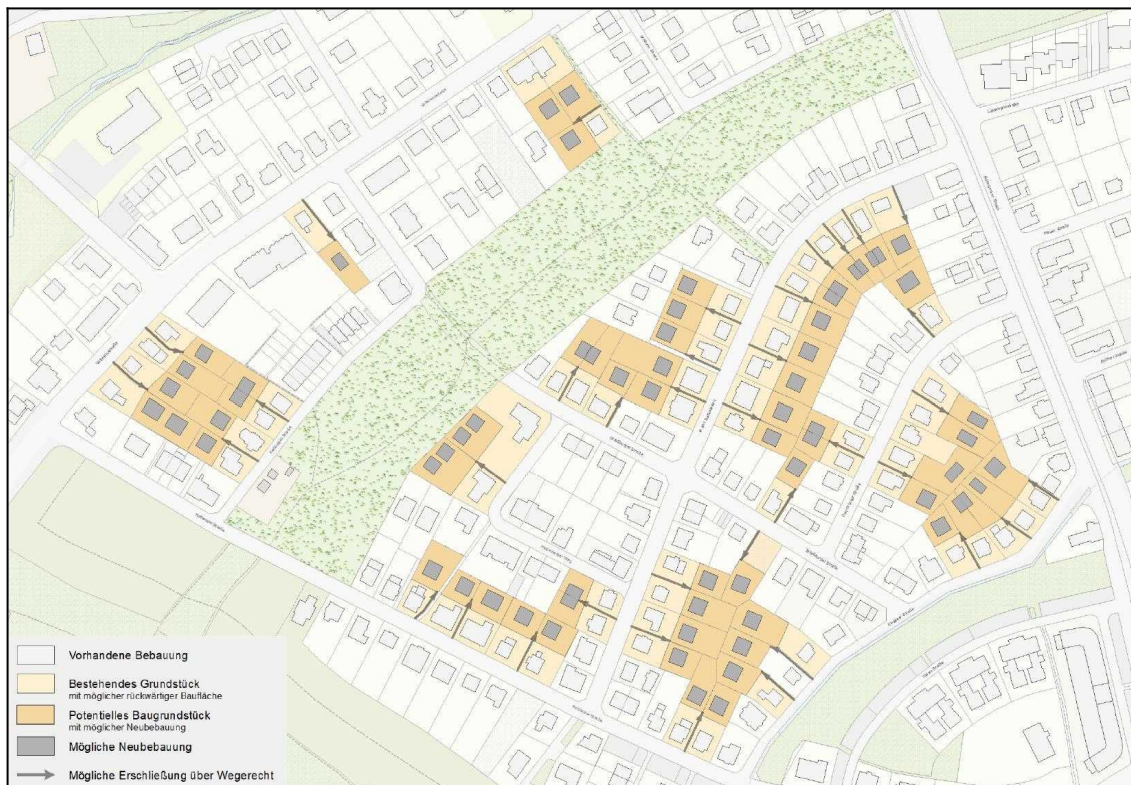
Lageplan

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Situation ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21.1, für den am 25.03.2025 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden ist. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere Nachverdichtungspotenziale in zweiter Baureihe untersucht. Nach den Festlegungen des städtebaulichen Konzepts ist für das vorliegende Grundstück eine Bebauung in rückwärtiger Lage vorgesehen. Die städtebauliche Vertretbarkeit des beantragten Vorhabens ist daher gegeben, da eine entsprechende Bebauung auch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens als planungsrechtlich umsetzbar im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

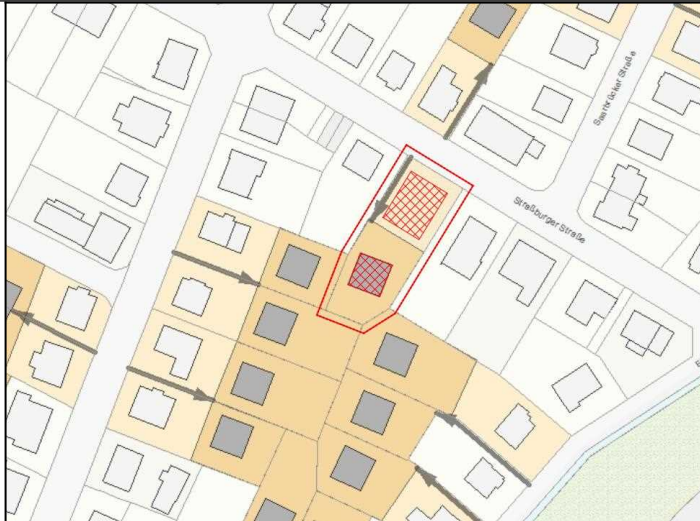
Mit dem neu eingeführten § 246e BauGB („Bau-Turbo“) besteht die Möglichkeit, bereits in einem frühen Stadium eines laufenden Bebauungsplanverfahrens Vorhaben zuzulassen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen. Unabhängig von dem vorliegenden Bauvorhaben wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans aus Gründen der Rechtsklarheit und Planungssicherheit für das gesamte Plangebiet entsprechend den weiteren Verfahrensschritten des BauGB fortgeführt.



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



Städtebauliches Konzept (Gesamtkonzept, Quelle: Bauamt, eigene Darstellung)



Städtebauliches Konzept (Auszug Teilbereich, Quelle: Bauamt, eigene Darstellung)

### **Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:**

Das geplante Gebäude soll inmitten eines bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Wohngebiets in innenstadtnaher Lage 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. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21.1 sind keine der geplanten Bebauung entgegenstehenden öffentlichen Belange für diesen Bereich vorgetragen worden.

### **Würdigung nachbarlicher Interessen:**

Das beantragte Gebäude ist westlich, südlich und östlich von bestehenden Wohngebäuden umgeben, welche durch Hausgärten von dem beantragten Wohngebäude abgesetzt sind. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sind teils auch die Nachbargrundstücke für eine Bebauung in rückwärtiger Lage vorgesehen. Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden gewahrt. Durch ein Einfamilienhaus sind hier in dieser innenstadtnahen 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

