

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	17.09.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Abweichung nach § 246e BauGB; hier: Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Schneidemühler Straße 91c

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.

Abweichungen nach § 246e BauGB („Bau-Turbo-Paragraf“) sind für alle Vorhaben möglich, die „zugunsten des Wohnungsbaus“ wirken. Abweichungen nach § 246e BauGB können bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für Wohnbauvorhaben zugelassen werden.

Die Baugenehmigungsbehörde ist bei ihrer Genehmigungsentscheidung an vier Bedingungen gebunden:

1. Die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein.

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 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wäre und dem „Bielefelder Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung“ entspricht.

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 störepfindliche Nutzungen (z. B. Wohnen) an störende Nutzungen (z. B. Gewerbe) heranrücken.

4. Die Gemeinde stimmt zu.

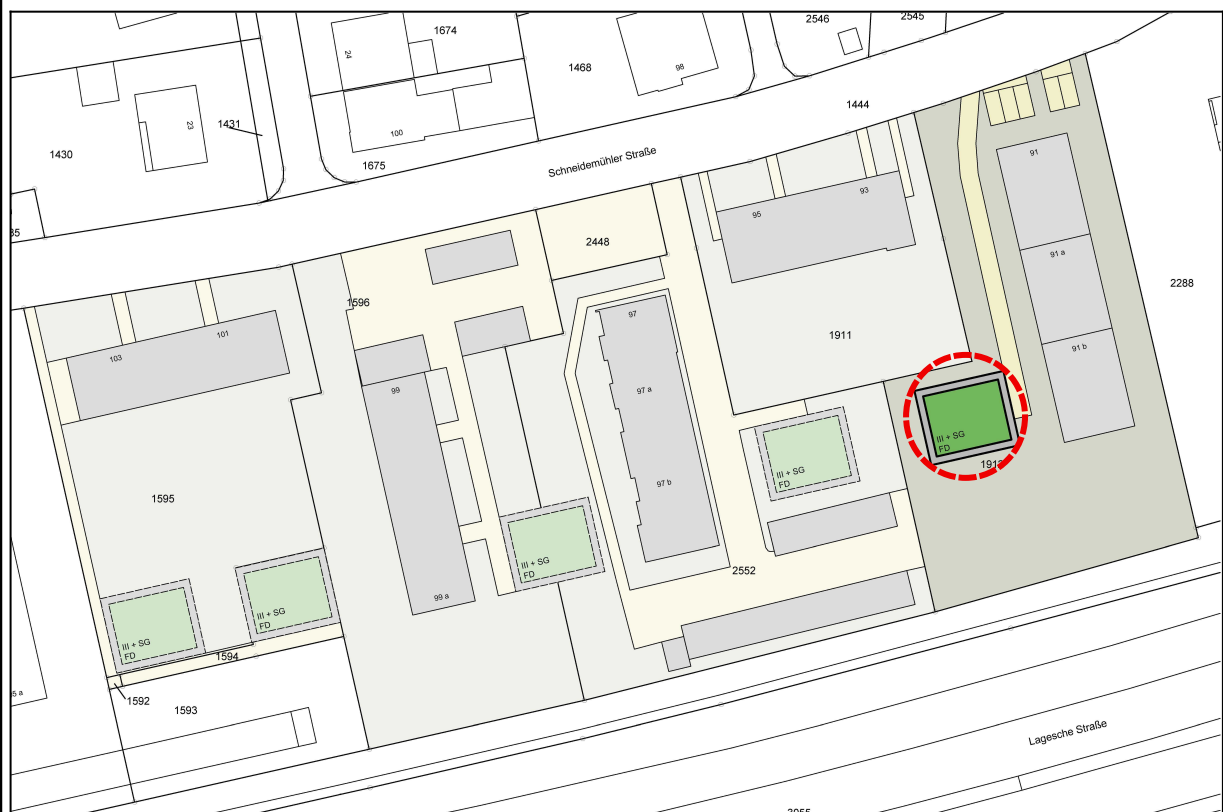
Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung oder eine besondere Begründungspflicht benennt der Gesetzgeber nicht. Dennoch sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer Entscheidung bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen 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:

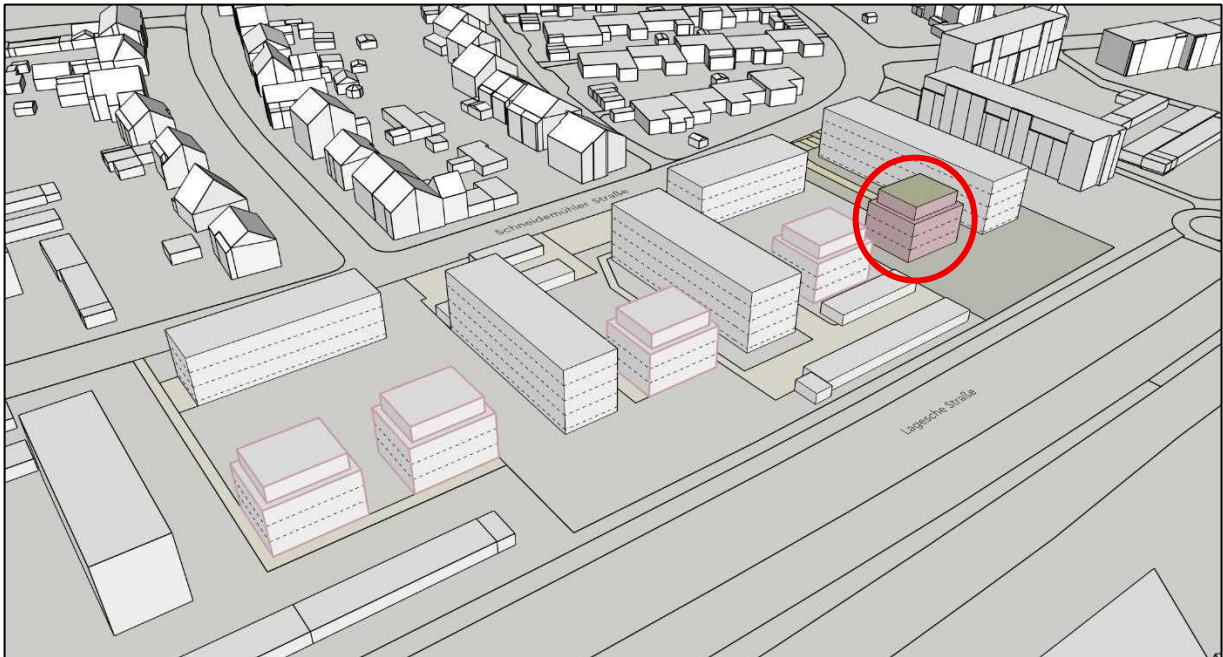
Im vorliegenden Fall wurde eine Abweichung von den Festsetzungen des seit dem 27.04.1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/4/26.00 beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7-8 Wohneinheiten. Das dreigeschossige Gebäude mit Flachdach soll eine Grundfläche von 190 m² aufweisen. Die Erschließung soll über die bereits vorhandene Zufahrt erfolgen. Fünf Stellplätze sind an der Schneidemühler Straße geplant.

Das Bauvorhaben steht den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen, da dieses außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geplant ist.



Lageplan mit beantragten Bauvorhaben und weiteren Nachverdichtungspotenzialen



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

Die baurechtliche Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass es die Voraussetzungen einer Abweichung nach § 246e BauGB erfüllt. Die Erschließung ist gesichert.

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Situation wurden durch die Verwaltung anlassbezogen zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid vergleichbare Nachverdichtungsmöglichkeiten im entsprechenden Straßengeviert (Schneidemühler Straße, Breslauer Straße, Lagesche Straße und Stichweg östlich der Gebäude Schneidemühler Straße 89-89b) überprüft. Weitere Nachverdichtungspotenziale bestehen insbesondere in einer baulichen Ergänzung entlang der rückwärtigen Gebäudeflucht, die die Abgrenzung zur südlich festgesetzten Grabelandfläche aufnimmt. Aufgrund der teils tiefen Grundstückszuschnitte und der bestehenden aufgelockerten städtebaulichen Situation wären diese rückwärtigen Nachverdichtungspotenziale auch im Rahmen eines geregelten Bauleitplanverfahrens „planbar“ i. S. d. § 13a BauGB gewesen.

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. Das geplante Gebäude soll innerhalb 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.

Im Rahmen der planeretzenden Vorhabenprüfung wurden das Umweltamt, das Amt für Verkehr, das Amt für Schule, das Amt für Jugend und Familie und der Umweltbetrieb beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Das beantragte Gebäude grenzt im Norden an die Gartenfläche des straßenseitig gelegenen Gebäudes. Östlich schließt ein bestehendes Wohngebäude an. Im Südwesten befinden sich Garagen- und Stellplatzflächen des benachbarten Grundstücks. Südlich grenzen eine Grabelandfläche sowie die öffentliche Straße an.

Nach dem beigefügten städtebaulichen Konzept sind auch die westlichen Nachbargrundstücke für eine weiterführende rückwärtige Nachverdichtung geeignet.

Da die Stellplätze straßenseitig geplant sind, wird kein weiterer Verkehr in den rückwärtigen Bereich eingetragen, sodass hier keine unzumutbaren Störungen zu erwarten sind. Da auch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden, sind nachbarliche Belange hier 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 Abweichung als erfüllt an.

Beigeordnete

gez. Koch