

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Stieghorst	17.09.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Abweichung nach § 246e BauGB; hier: Errichtung eines Einfamilienhauses rückwärtig der Kolmarer Straße 32

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 Befreiungsentscheidung 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 stöempfindliche 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.

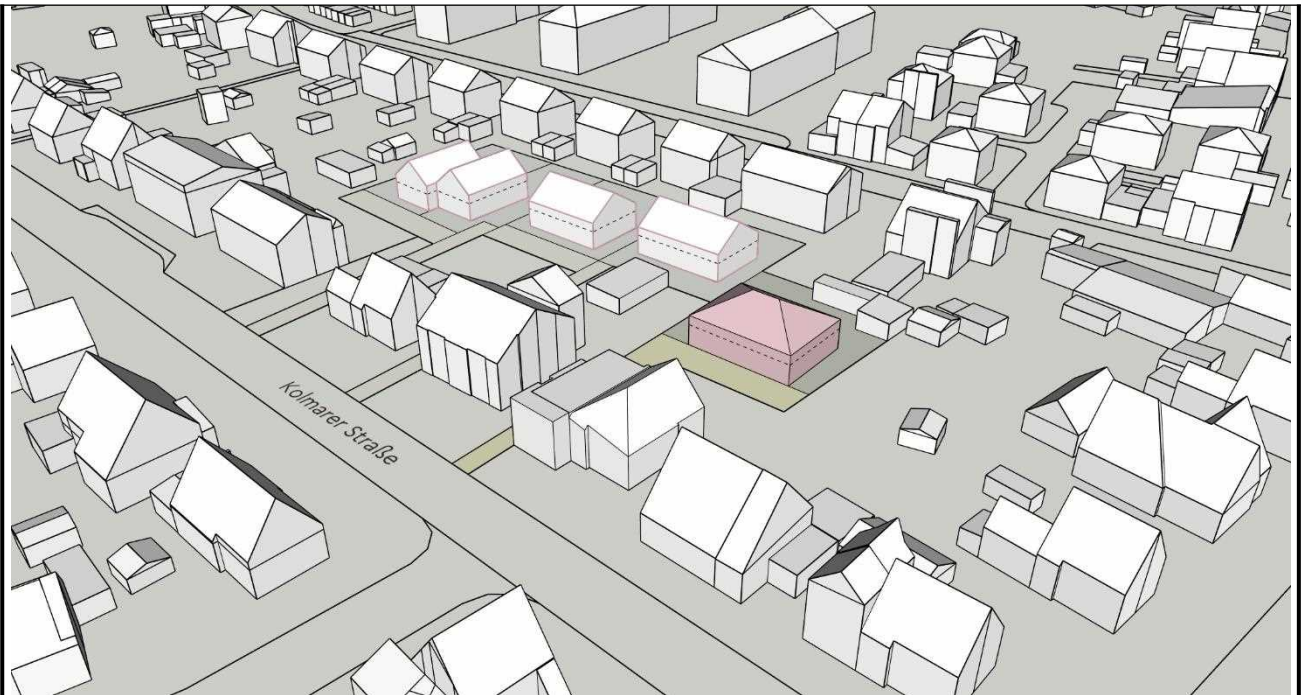
Vorhabenbeschreibung:

Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid eine Abweichung von den Festsetzungen des seit dem 21.07.1961 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/Hi 1 beantragt, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich. Das freistehende eingeschossige Wohnhaus mit Walmdach soll eine Grundfläche von ca. 178 qm und eine Firsthöhe von ca. 7,70 m in Bezug zur Geländeoberfläche aufweisen.



Lageplan



3D-Visualisierung, Blickrichtung: Süd, Quelle: eigene Darstellung; Hinweis: Gegenstand des Antrags ist lediglich die Planung des eingefärbt dargestellten Baukörpers, darüber hinaus sind in der Grafik weitere Nachverdichtungspotenziale dargestellt.

Das Bauvorhaben steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen, da dieser je Baugrundstück lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes zulässt.

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 Nachverdichtungspotenziale in zweiter Baureihe auf den Grundstücken südlich der Kolmarer Straße geprüft (3D-Visualisierung). Bei diesen Grundstücken handelt es sich teils um Bestandgrundstücke mit einer Tiefe von bis zu 71 m.

Durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes, die am 12.10.2006 rechtsverbindlich geworden ist, wurden für den Teilbereich nördlich und südlich der Dirschauer Straße, östlich der Küstriner Straße bereits rückwärtige Nachverdichtungspotenziale planungsrechtlich gesteuert. Ein Nachverdichtungsprozess ist dem Gebiet demnach nicht wesensfremd und 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 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.

Im Rahmen einer planersetzenden 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. Planungsrechtlich relevante Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Das beantragte Gebäude grenzt nördlich und südlich an bestehende straßenseitige

Wohngebäude an, westlich und östlich liegen die Hausgärten der straßenseitigen Gebäude der Küstriner und Kolmarer Straße an. Nach dem beigefügten städtebaulichen Konzept (3D-Visualisierung) sind auch die östlichen Nachbargrundstücke für eine Bebauung in rückwärtiger Lage geeignet. Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden gewahrt. Unzumutbare Störungen sind nicht zu erwarten, da die entstehenden geringen zusätzlichen Verkehrsbewegungen als wohngebietstypisch und verträglich einzustufen sind.

Im Rahmen einer eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der westlich angrenzenden Eigentümerschaft Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Von einer Eigentümerin wurde vorgetragen, dass die rückwärtige Bebauung zu einer Verschattung ihres Grundstückes und damit zu einem Wertverlust führen könnte. Darüber hinaus lehne sie eine weitere Versiegelung der rückwärtigen Gartenfläche aus Gründen des Klima- und Naturschutzes ab.

Aus planungsrechtlicher Sicht werden durch das Vorhaben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der nachbarlichen Belange ausgelöst. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, sodass den nachbarlichen Belangen hinsichtlich der Belichtung und Belüftung angemessen Rechnung getragen wird. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung in einem städtebaulich vertretbaren Maß und trägt damit auch zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen im Freiraum bei.

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