

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	17.09.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Abweichung nach § 246e BauGB; hier: Wohngebäude Cansteinstr. 17

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.

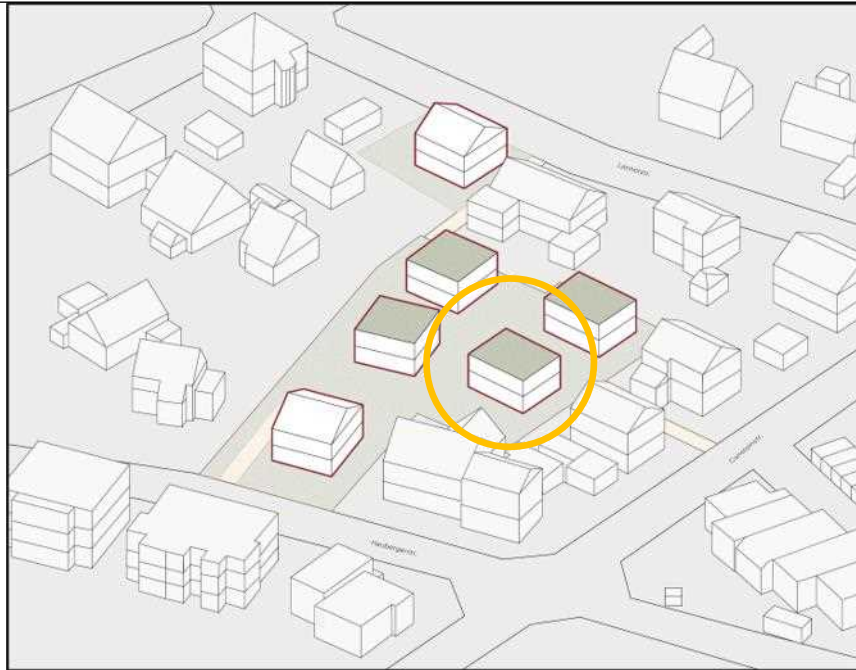
Die Grenze für die Erteilung einer Befreiung ist erreicht, wenn nachbarschützende

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.

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.

Architectural site plan showing building footprints, setbacks, and lot numbers. A yellow circle highlights building 252, which is labeled "DK. ATT. 7m" and "FD II". The plan includes various annotations such as "BAUGRENZE", "TERRASSE", and "GEBÄUDEVORSCHLAG". A small inset shows a cross-section of the building structure.

Lageplan



3D-Visualisierung, Blickrichtung Nord, Quelle: 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:

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 im Osten und der Heubergerstraße im Süden geprüft. 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 Norden angrenzende Eigentümer des Grundstücks mit der Hausnummer 19 hat bereits ein vergleichbares Vorhaben beantragt. Ein positiver Bauvorbescheid wurde erteilt. Die Bezirksvertretung Brackwede wurde über das beantragte Bauvorhaben in der Sitzung am 25.06.2026 informiert.

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

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 südlich und östlich von bestehenden Wohngebäuden umgeben, nördlich und westlich grenzen Hausgärten an und im Anschluss bestehen ebenfalls bereits Wohngebäude. Nach dem beigefügten städtebaulichen Konzept sind teils 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. Schutzwürdige nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Im Rahmen des Antrags für ein Wohnbauvorhaben in zweiter Baureihe von Nr. 19 hatten Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks Bedenken gegen eine Nachverdichtung des Quartiers vorgetragen. Seitens des Bauamts wurden die Bedenken in die Ermessensentscheidung eingestellt und im Ergebnis schutzwürdige nachbarliche Belange als nicht berührt angesehen.

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