

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	15.10.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Abweichung nach § 246e BauGB; hier: Errichtung von drei Wohngebäuden in zweiter Reihe auf den Grundstücken Bentruperheider Weg 32, 34 und 36

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 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 von drei Anträgen auf Vorbescheid jeweils eine Abweichung von den Festsetzungen des seit dem 30.06.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/H4.2 beantragt, in dessen Geltungsbereich die Vorhaben liegen.

Geplant ist die Errichtung von drei Wohngebäuden mit der gleichen Gebäudekubatur in den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die eingeschossigen Wohngebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 45° verfügen über eine Grundfläche von 130,5 m² (Gebäudeabmessungen: 14,5 m x 9 m) und eine Firsthöhe von 9,09 m.

Die Bauvorhaben stehen den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen, da die Wohnhäuser außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geplant sind.

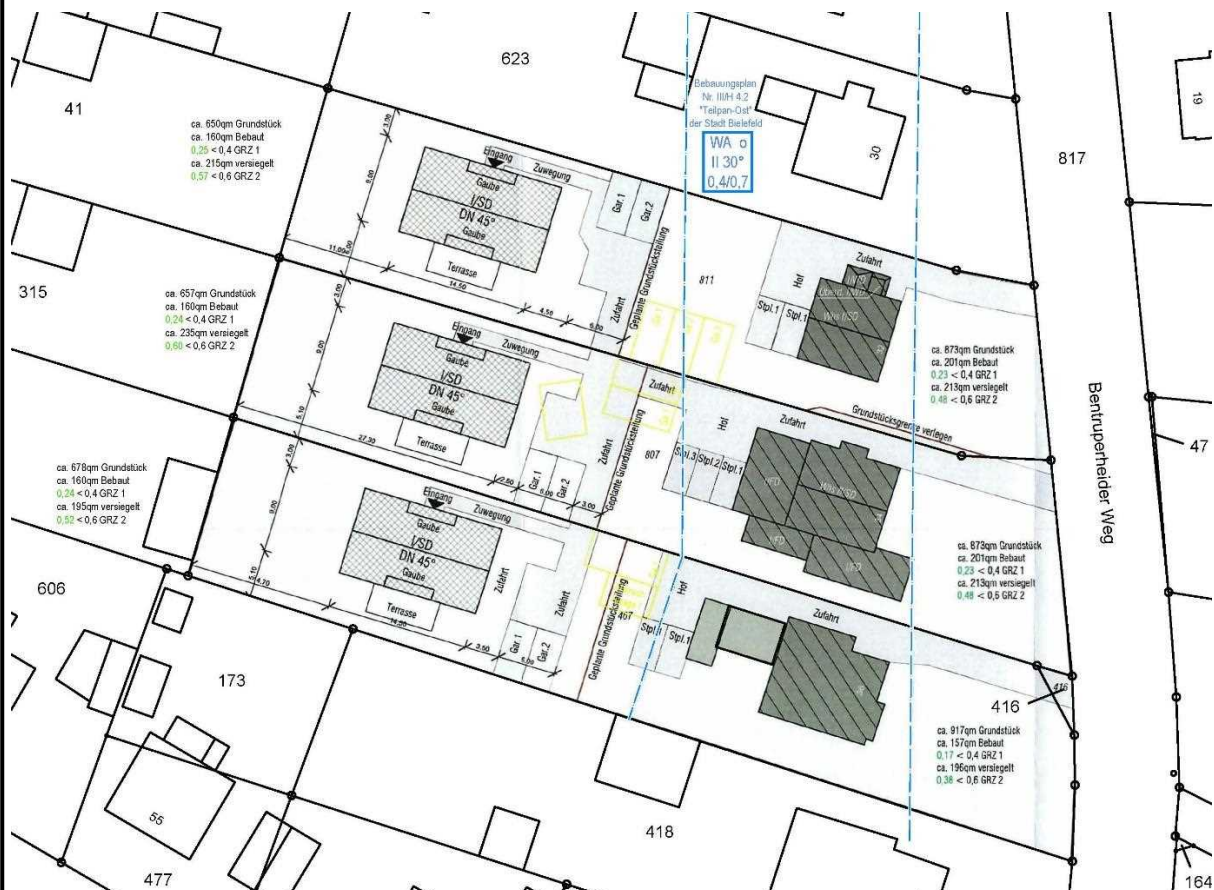


Abb. 1: Lageplan

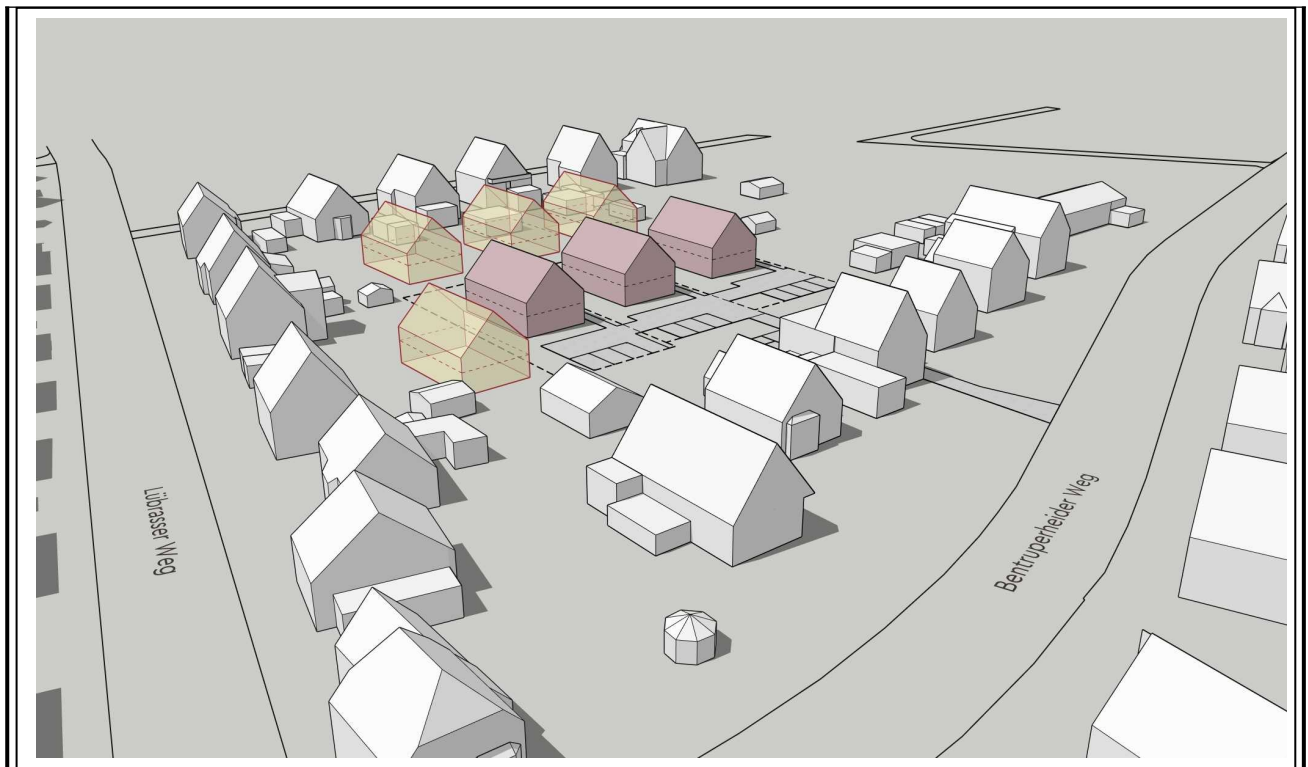


Abb. 2: 3D-Visualisierung mit städtebaulichem Konzept für eine Nachverdichtung im betreffenden Bereich, Gegenstand des Antrags sind ausschließlich die rot markierten Vorhaben, Blickrichtung Nord-West, Quelle: eigene Darstellung

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

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Im Rahmen der Beurteilung der städtebaulichen Situation wurden Nachverdichtungspotenziale in zweiter Baureihe auf den Grundstücken zwischen dem Bentruperheider Weg, Lübrasser Weg und der Straße Am Buschfeld geprüft. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um bestehende straßenseitig bebaute Grundstücke mit einer Tiefe von bis zu 90 m.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist in der näheren Umgebung, u. a. südlich des Lübrasser Wegs, aufgrund weniger tiefer Grundstücke höher als im betroffenen Gebiet. Gleichzeitig sind vereinzelt Gebäude in zweiter Reihe vorhanden. Somit ist ein Nachverdichtungsprozess in dem Gebiet nicht wesensfremd und auch im Rahmen eines geregelten Bauleitplanverfahrens „planbar“ i. S. d. § 13a BauGB.

Die drei Wohnhäuser ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereichs und tragen zur Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale im Innenbereich bei. Darüber hinaus besteht zusätzliches Nachverdichtungspotential, das im obenstehenden städtebaulichen Konzept (vgl. Abb.: 2) dargestellt ist.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) fest, sodass eine wohnbauliche Entwicklung hier grundsätzlich zulässig und mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar ist. Die geplanten Gebäude sollen inmitten eines bereits seit vielen Jahren bestehenden Wohngebiets realisiert werden. Es handelt sich um Gebäude, die sich hinsichtlich der beantragten Kubatur in die umliegende Bebauungsstruktur einfügen und gleichzeitig gesunde Wohnverhältnisse wahren. Die gesicherte Erschließung, einschließlich der schadlosen Entwässerung ist im Rahmen des nachfolgenden Bauantrags nachzuweisen und grundsätzlich herstellbar. Die verkehrliche Erschließung ist über das Vordergrundstück geplant.

Im Rahmen der planeretzenden Vorhabenprüfung („Bau-Turbo“) wurden das Umweltamt, das Amt für Verkehr und der Umweltbetrieb beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Planungsrechtlich relevante Bedenken wurden hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung und der Schallimmissionen, ausgehend von den Tennisplätzen, vorgetragen. Die Bedenken hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind auf Ebene des Bauantrags grundsätzlich lösbar.

Hinsichtlich der Lärmsituation besteht hier grundsätzlich ein lärmtechnischer Konflikt zwischen der angefragten wohnbaulichen Nutzung einerseits und den Schallemissionen der nördlich angrenzenden Tennisanlage andererseits. Zur Ermittlung des Konflikts wurde eine orientierende schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse bestätigen die grundsätzliche Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung auf den angefragten Grundstücken. Gesunde Wohnverhältnisse können unter anderem durch die architektonische Ausgestaltung der zukünftigen Bauvorhaben, bei der die Grundrisse der geplanten Bebauung so ausgelegt werden, dass schutzbedürftige Räume nur in den Bereichen angeordnet werden, in denen keine Überschreitung des vorgegebenen Immissionsrichtwertes vorliegt, oder den Einbau entsprechender Fenster erreicht werden.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind dezidierte gutachterliche Nachweise zu erbringen, welche Details erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Die Baugrundstücke grenzen nördlich, südlich und westlich an Hausgärten an. Das obenstehende städtebauliche Konzept (vgl. Abb.: 2) zeigt auf, dass grundsätzlich auch mehrere Nachbargrundstücke für eine Nachverdichtung geeignet sind, soweit die Schallemissionen der benachbarten Tennisanlage mit gesunden Wohnverhältnissen im Einklang stehen.

Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden gewahrt. Unzumutbare Störungen sind nicht zu erwarten, da die entstehenden geringen zusätzlichen Verkehrsbewegungen als wohngebietstypisch und somit als gebietsverträglich einzustufen sind.

Im Rahmen einer eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde den südlich und nördlich angrenzenden Eigentümern Gelegenheit zur Beratung und Äußerung gegeben. Bedenken wurden dabei nicht vorgetragen.

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