Amt, Datum, Telefon

600.51 Bauamt, 13.04.2016, 51- 3223

Drucksachen-Nr.

3091/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	19.05.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	24.05.2016	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	02.06.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße (Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/M6 "Milse-West" Teilplan 2)
- Stadtbezirk Heepen -

Veränderungssperre

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Aufstellungsbeschluss B-Plan: BV 27.08.2015, TOP 8; StEA, 08.09.2015, TOP 20.1, Drucks.-Nr. 1783/2014-2020; Entwurfsbeschluss B-Plan: BV 07.04.2016, StEA 12.04.2016, Drucks.-Nr. 2946/2014-2020

Beschlussvorschlag:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes vorgenommene Eintragung (rote Linie) verbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss dieser Veränderungssperre entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

~~Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)~~	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/M6 „Milse-West“ Teilplan 2 für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 08.09.2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 27.08.2015 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 19.09.2015.

Anlass und Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Veränderungssperre

Innerhalb des großflächigen Wohngebiets Milse-West liegt zwischen der Heilbronner Straße im Westen und der Leinenstraße im Osten ein bereits weitgehend bebautes Wohnquartier mit noch unbebauten Grundstücksanteilen, diese liegen vor allem rückwärtig. Das Wohnquartier ist durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen im Wesentlichen aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt, untergeordnet bestehen vier kleinere Mehrfamilienhäuser. In den Einzel- und Doppelhäusern wurden jeweils etwa ein bis zwei Wohnungen je Wohngebäude realisiert, in den Mehrfamilienhäusern, auch in rückwärtiger Lage, wurden bislang zwischen drei bis sechs Wohnungen je Wohngebäude umgesetzt. Private Vorhabenträger möchten in dem Wohnquartier weitere Neubauten als Mehrfamilienhäuser realisieren, teils sind dort nun bis zu neun Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen.

Mit der zunehmenden Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer jeweils größeren Anzahl an Wohnungen, sind in dem Wohnquartier negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem, hier insbesondere auf den Stellplatzbedarf, sowie auf die Nachbarschaft erkennbar. Insbesondere in den rückwärtigen, straßenabgewandten Lagen ist eine hohe Zahl von Wohnungen hinsichtlich des Stellplatzbedarfs und der Wohnruhe problematisch. Aus städtebaulicher Sicht ist eine dem Wohngebietscharakter, der Nachbarschaft und dem Erschließungssystem (Stellplatzbedarf) widersprechende Verdichtung in diesem weitgehend aus kleinteiliger Bebauung geprägten Wohnquartier nicht wünschenswert. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans stehen der Umsetzung einer größeren Wohnungszahl in den einzelnen Wohngebäuden nicht entgegen.

Die Planung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss weiter konkretisiert: Das reine Wohngebiet soll zur Steuerung der Zahl der Wohnungen gegliedert werden. In der Baureihe entlang der Straßenzüge sollen maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden und in dem rückwärtigen Bereich maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude. Für Doppelhaushälften bzw. Reihenhauseinheiten soll die Höchstzahl um jeweils die Hälfte reduziert werden. Somit soll auf eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung abgezielt und die Nachbarverträglichkeit der Wohnbebauung insgesamt gewahrt bleiben. Für den überplanten Altbestand soll eine bestandssichernde Regelung getroffen werden, so dass der Bestandssituation aus Sicht der Stadt hier angemessen Rechnung getragen wird.

Eine diesen Zielen entgegenstehende Vorhabenplanung wurde zwischenzeitlich gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Vor Ablauf der Zurückstellung kann die Änderung nicht abgeschlossen werden. Zur Sicherung der Planungsziele ist daher der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erforderlich. Wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

1. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre

2. Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung ohne Maßstab)

Anlage 1:

Satzung

über die Anordnung einer Veränderungssperre

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der §§ 7 und 41 (1) f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496) hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 02.06.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2015 den Beschluss zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 2 für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße gefasst.

(2) Zur weiteren Sicherung der Planung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/M6 "Milse-West" Teilplan 2 wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, hier für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße, eine Veränderungssperre angeordnet.

(3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Lageplan mit roter Farbe umrandet. Der Lageplan liegt beim Bauamt der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, in der Bauberatung, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

§ 2

(1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

(1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

(2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Anlage 2:

Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre (unmaßstäbliche Verkleinerung)

N

= Grenze des raumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre sowie des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. IIII/M6 „Milse-West“ Teilplan 2