

Anlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke
- Abgrenzungsplan

Stand: Vorentwurf; November 2019

Anlage A1: Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung:

Anlass und Ziele der Planung

Die Siedlung stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Anlässlich einer hohen Nachfrage zur Nachverdichtung und Neubebauung einzelner Grundstücke wird sich die städtebauliche Struktur des Gebietes ohne planerisches Eingreifen zwangsläufig ungesteuert verändern. Im Rahmen des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB ist in den kommenden Jahren mit einer stetigen Zunahme von Wohneinheiten zu rechnen, durch welche ein Planbedürfnis ausgelöst wird. In dieser Hinsicht besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, nach welchem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es u. A., die hier vorhandene städtebauliche Situation, insbesondere in Hinblick auf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung zu prüfen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein, den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Nutzungsmaß, festzusetzen. Bei der Ausarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanes sollen sich die zu treffenden Festsetzungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf das Wesentliche beschränken. Insbesondere das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Nebenanlagen sollen durch die Erstaufstellung geregelt werden. Ob weitere Festsetzungen getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes „Wohngebiet Heidestraße“ nicht anzuwenden, da es sich hier nicht um die Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt, sondern um die Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebietes und einer städtebaulich geregelten Neuordnung in einem Bereich, in dem bereits jetzt grundsätzlich Baurecht gem. § 34 BauGB besteht. Im Sinne einer Innentwicklung ist in dem Gebiet lediglich die planungsrechtliche Steuerung der eine Nachverdichtung der Baulücken und eine effizientere Nutzung vorhandener Grundstücke vorgesehen. Auch eine Änderung der Art der Nutzung wird nicht angestrebt.

Sozialer Wohnungsbau

Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld soll in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden.

Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/ -innen gleichbehandelt, da die Quote bei jedem Bebauungsplan umzusetzen ist.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist noch nicht absehbar, wie viele Wohneinheiten durch die künftigen Festsetzungen tatsächlich neu geschaffen werden. Die inhaltliche Ausarbeitung der Berücksichtigung des Beschlusses erfolgt im weiteren Verfahren.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im **Regionalplan** ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen (siehe Abbildung 1).

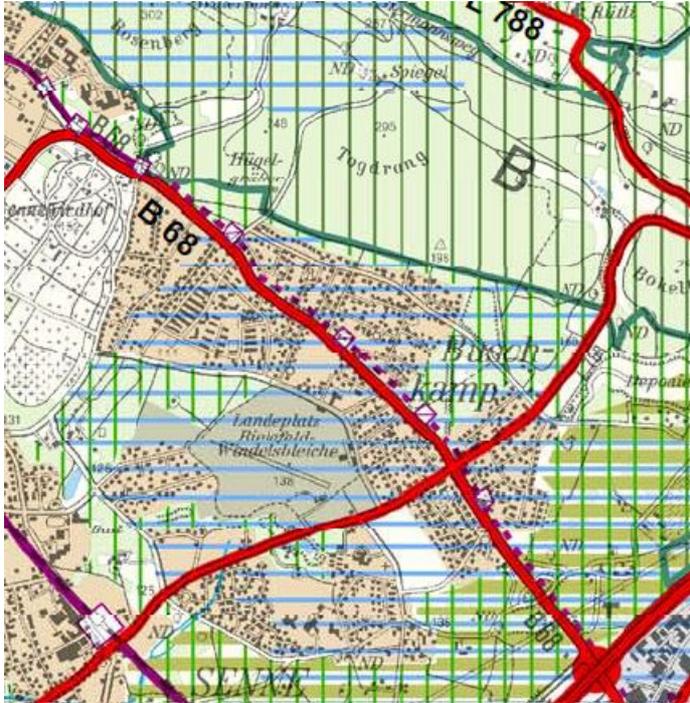


Abbildung 1: Regionalplan, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** als Wohnbaufläche dargestellt.

Der südlich Teil des Plangebietes grenzt an die Bebauungspläne Nr. I/S 29 und Nr. 1/S 4 an, ist durch den Bebauungsplan Nr. I/S 28 überplant (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Umliegende Bebauungspläne, ohne Maßstab

Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ liegt innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Bereiches in Senne, südlich des Teutoburger Waldes (siehe Abbildung 3). Der Senner Hellweg fasst den Geltungsbereich im Norden. Im Süden verläuft die Brackweder Straße. Zur westlichen Seite wird der Geltungsbereich durch den Spiegelsberger Weg und östlich durch die Flurstücke der Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2213, 33, 34, 35, 36, 3257, 39, 40, 41, 3404, 3405, 43, 3499 und 3498 begrenzt. Innerhalb des Gebietes überwiegt eine kleinteilige, straßenbegleitende Bebauung. Die Entstehungszeit der Bestandsgebäude reicht zum Teil bis in die 1940er Jahre zurück.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,23 ha.

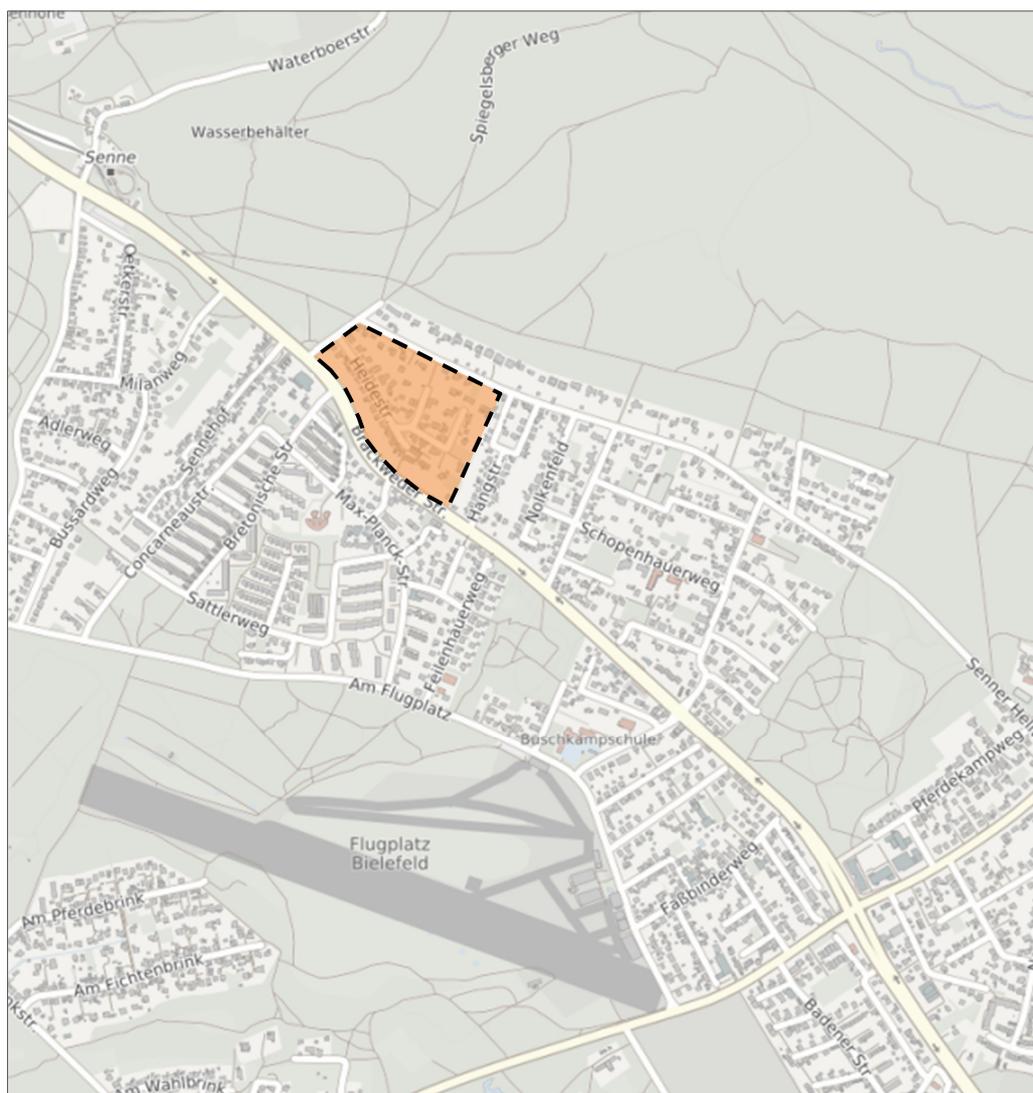


Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet / Standort Heidestraße; ohne Maßstab

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, sind in einem Umweltbericht darzulegen; dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im § 13 BauGB bietet das Baugesetzbuch unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens. Unter Umständen kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Die Möglichkeit der Anwendung dieses vereinfachten Verfahrens wird im weiteren Verfahren geprüft.

Anlage A2: Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

