

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Senne | 20.08.2020 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 01.09.2020 | öffentlich |
| Rat der Stadt Bielefeld | 03.09.2020 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ für das Gebiet nördlich des Senner Hellwegs, östlich des Spiegelsberger Wegs, südlich des Teutoburger Waldes und westlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummer 3410 und 3662.

- Stadtbezirk Senne -

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Bielefeld, Bauamt, aufgestellt. Die voraussichtlichen Kosten für Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

Aufstellungsbeschluss BV Senne 21.11.2019/ StEA 03.12.2019 (Drucksachen-Nr. 9654/2014-2020)

Hinweis:

In der Planungsvariante 1 könnten ca. 10-15 WE und in Planungsvariante 2 ca. 35-45 WE entstehen. Die inhaltliche Ausarbeitung der Berücksichtigung des Beschlusses zur 25 %-Regelung für den geförderten Wohnungsbau erfolgt im weiteren Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Für die Ertaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen. Auf einen allgemeinen Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu verzichten, als Ersatz sind individuelle Erörterungsgespräche durch das Bauamt anzubieten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Bielefeld werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**Zu 1.**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

In § 3 Abs. 1 BauGB wird für Bauleitplanverfahren grundsätzlich eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben. Hiernach ist eine Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. 1995 hat der Rat eine Richtlinie für diese Beteiligung erlassen, die u.a. einen Unterrichts- und Erörterungstermin vorsieht. Um Kontakte während der Covid-19-Pandemie zu vermeiden, wird vorgeschlagen, abweichend von der Richtlinie keinen allgemeinen Erörterungstermin durchzuführen, sondern diesen durch Einzelgespräche (persönlich / telefonisch) zu ersetzen. Dadurch soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung den derzeitigen Umständen angepasst erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**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.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes verfolgt in erster Linie den Siedlungsbestand zu sichern und den Gebietscharakter zu wahren. Infolge der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bielefeld soll in dem Plangebiet eine örtlich angemessene Nachverdichtung stattfinden. Diese wird im Vorentwurf über die Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe sowie weiterer Baufenster als sogenannte Baulücken angestrebt. Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept neben der Sicherung der Bestandsbebauung vor, zukünftig eine zeitgemäße Architektur im Einklang mit dem derzeitigen Gebietscharakter zu ermöglichen. Daher lassen die Festsetzungen einen gewissen Spielraum zu, der zum einen weiterhin eine kleinteilige Bebauung in Form der Einfamilienhäuser aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zulässt und zum anderen auch modernere Gebäudekubaturen mit flachen bis flachgeneigten Dächern ermöglicht. Aufgrund des Klimawandels werden in dem städtebaulichen Konzept Aspekte der Klimaanpassung und des Klimaschutzes verfolgt, wie beispielsweise ein geringer Versiegelungsgrad und eine extensive Begrünung bei Flachdächern.

Planungsalternativen

Das BauGB ermöglicht durch die §§ 3 und 4 die Darstellung von Planungsalternativen im Vorentwurf. Für den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wurden zwei unterschiedliche Alternativen entwickelt. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Dichte der möglichen Nachverdichtung.

Es wurden beide Varianten erarbeitet, da aufgrund des bodenwirtschaftlichen Druckes und der starken Nachfrage an Wohnraum hier mehr Wohneinheiten in einer sehr guten Wohnlage geschaffen werden könnten. Gegen eine starke Nachverdichtung sprechen vor allem naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Belange sowie die städtebauliche Position in Ortsrandlage und damit der Übergang zum Wald.

Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ 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. Im Sinne einer Innentwicklung ist in dem Gebiet lediglich eine Nachverdichtung durch Baulücken und eine effizientere Nutzung vorhandener Grundstücke vorgesehen.

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.

Die inhaltliche Ausarbeitung der Berücksichtigung des Beschlusses erfolgt im weiteren Verfahren.

Umweltprüfung

Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes leitet sich aus den Bestimmungen des § 2 Abs. 5, § 2a BauGB und die Anlage zum BauGB ab.

Für die Vorentwurfsfassung der vorliegenden Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der einzelnen Belange festgelegt. Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere darauf ausgerichtet, Informationen für den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu erhalten.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A1**

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise (Variante 1)**

Stand: Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf); Mai 2020

A2

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise (Variante 2)**

Stand: Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf); Mai 2020

B

Erstufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**
- **Detailierungsgrad Umweltprüfung**

Stand: Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf), Mai 2020