

Stellungnahme des Bauamtes anlässlich des Beschlusses zum Bebauungsplan nördlich der Hauptstraße in Brackwede (Antrag der CDU-Fraktion vom 14.03.2022, BVBW vom 05.05.2022, TOP 5.7):

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob für das Gebiet nördlich der Hauptstraße, östlich der Straße Im Hexenbrink und westlich der Bodelschwinghstraße ein vereinfachter Bebauungsplan aufgestellt werden kann, mit der Maßgabe den Charakter des Wohngebietes zu erhalten.

Rahmenbedingungen / aktuelle Wohnungsmarktsituation

Die Stadt Bielefeld steht wie viele andere Städte und Gemeinden vor der Herausforderung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Erklärtes Ziel ist dabei vor allem die Nachverdichtung und Wohnbaulückenschließungen im innerstädtischen Bereich. Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Baulandmobilisierungsgesetz unter anderem für eine Erleichterung bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich gesorgt.

Gebietsbeschreibung / Bestandssituation

Topographie, besondere Geländeformen

Das Gebiet nördlich der Hauptstraße, östlich der Straße Im Hexenbrink und westlich der Bodelschwinghstraße ist sehr bewegt. Die Höhen liegen am nördlichen Waldrand um etwa 190 m über Normalhöhennull (NHN), im nordwestlichen Kreuzungsbereich "Im Hexenbrink / Schulstraße" um etwa 163 m über NHN, im südöstlichen Kreuzungsbereich "Kalmanstraße / Bodelschwinghstraße" um etwa 171 m über NHN. Die Höhenunterschiede liegen damit von Norden nach Süden bei etwa 19 bis 27 m und von Westen nach Osten bei etwa 8 m.

Die Topographie der einzelnen Grundstücke ist durch Hanglagen geprägt, welche berg- und tal-seitig entsprechende bauliche Anpassungen mit sich bringen. Je nach Straßenseite wirken die Gebäude aufgrund der Höhendifferenz (von circa ein bis zwei Geschossen) in ihrer Massivität daher sehr unterschiedlich. Zur Hangseite sind bei einer Süderschließung Keller-beziehungsweise Garagengeschosse oder Tiefgaragen ins Gelände eingeschoben.

Bebauungsstruktur

Die überwiegend vorhandene und gewachsene Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet entspricht planungsrechtlich einem sogenannten "reinen Wohngebiet" (WR Gebiet). Im Zentrum des Untersuchungsgebietes liegen als Solitärgebäude die Katholische Kirche sowie das Pfarramt Herz Jesu.

Im Untersuchungsgebiet sind einige wenige Grünstrukturen und zum Teil noch nicht bebaute Grundstücke zu finden, welche sich allerdings auch aufgrund des umfangreichen Baumbestandes (siehe Baumschutzsatzung) nicht ohne Weiteres bebauen lassen.

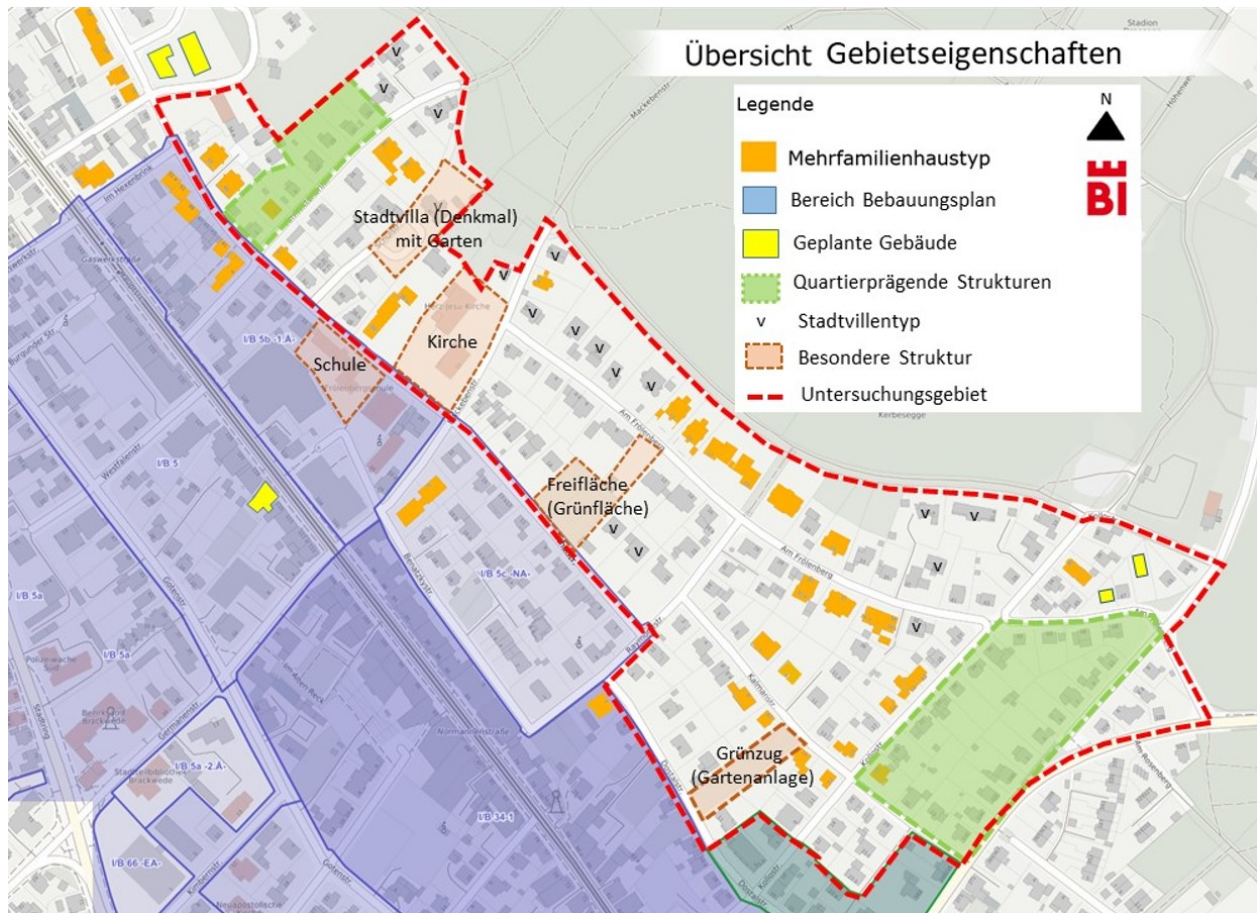
Die Bebauungsstruktur des Wohngebietes ist durch Einzelhäuser und vereinzelt durch Doppelhäuser, als Ein- und Mehrfamilienhaustyp in offener Bauweise mit bergseitig I bis II Geschosse plus Dach geprägt. Die Mehrfamilienhaustypen (> zwei Wohneinheiten) liegen vor allem an der Straße Am Frölenberg sowie an der Kalmanstraße und Schulstraße in gemischter Form vor (Stadtvilla, Zeilenhaus, Würfelhaus). Die Ein- beziehungsweise Zweifamilienhaustypen mit teilweise Einliegerwohnung und/oder Büroeinheit (ein bis zwei Wohneinheiten) sind in Form von Bungalows, Villen, Kaffeemühlhäuser oder Siedlungshäusern vorhanden.

In der Schulstraße 40b am Südhang des Teutoburger Waldes befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende historische Villa (1922/23) mit großzügiger Parkanlage.

Der Eindruck einer städtebaulich homogenen und quartiersprägenden Bebauungsstruktur, mit einem dominierenden Gebäudetyp (Ein- und teilweise Zweifamilienhäuser mit Sattel- und Zelt- und Krüppelwalmdächern), ist nur vereinzelt im Westen des Untersuchungsgebietes entlang

der Straße Am Wittenbrink sowie im äußersten Osten westlich der Straße am Windfang erkennbar.

Ansonsten ist das Gebiet durch sehr heterogene Bauformen geprägt.



Planungsrecht

Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem unbeplanten Innenbereich beziehungsweise in einem Ortszusammenhang gem. § 34 BauGB nördlich der Hauptstraße beziehungsweise Zentrum von Brackwede.

Entsprechend § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dabei nach dem sich aus der vorhandenen Bebauung (nähere Umgebung) ergebenden Maßstab.

Der Bereich der "näheren Umgebung" wird in der Regel das Straßengeviert, in dem sich das zu beplanende Baugrundstück befindet, und die gegenüberliegende Straßenfront sein. Wobei hier die Hanglage der Grundstücke beziehungsweise straßenseitig unterschiedliche Fassadenfront (Hang- oder Bergseite) planungsrechtlich zu berücksichtigen ist.

Fazit / Einschätzung

Die vorgefundene Bestandssituation und derzeitigen Entwicklungen lassen das Entstehen von bodenrechtlichen Spannungen im Gebiet derzeit nicht befürchten. Daher wird eine Beurteilung über den § 34 BauGB im Einzelfall (über die jeweiligen Bauvoranfragen und Bauanträge) als derzeit ausreichend angesehen, um bei Nachverdichtungen ein Einfügen in den Umgebungsrahmen zu gewährleisten, auch wenn keine Steuerung im Sinne einer gestalterischen Einheitlichkeit vorgenommen werden kann.

Der durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Rahmen wird allerdings insbesondere in den Bereichen, in denen eher heterogene Bebauungsstrukturen vorzufinden sind, Nachverdichtungen ermöglichen.

*Regelungen zu den zulässigen Wohnungen je Wohngebäude bei Festsetzungen im Bebauungsplan führen zu einem Verlust von Baurechten (gegebenenfalls Entschädigungsanspruch der Grundstückseigentümer*innen), da bereits vermehrt Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorhanden sind. Auch bei einer möglichen Herabregelung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit durch Bebauungsplan-Festsetzungen ist mit Verlusten von Baurechten zu rechnen.*

Durch die erlassene Baumschutzsatzung wurde bereits einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt zur Erhaltung des Baumbestandes geschaffen.

Vor diesem Hintergrund wird ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Untersuchungsbereich aus fachlicher Sicht derzeit nicht gesehen. Die Bauverwaltung wird aber die städtebauliche Entwicklung des betreffenden Gebietes weiter beobachten.