Stadt Bielefeld
Bauamt

600.31, 18.04.2023, -5735, Rose

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Bezirksvertretung Jöllenbeck

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 20.04.2023

Fragestellung:

Am Eingang zum Neubaugebiet *Blackenfeld* hat die Wesertal GmbH als Erschließungsträger eine Informationstafel aufgestellt. Dort ist von ca. 350 Wohneinheiten (WE), die entstehen sollen, die Rede. Der Satzungsbeschluss (vgl. Kurzübersicht zur Beschlussvorlage, Drucksachen-Nr. 3872/2020-2025) nennt dagegen ca. 300 Wohneinheiten.

Hat die Wesertal GmbH das Recht, die Anzahl so gravierend zu erhöhen?

Werden dadurch mehr Mehrfamilienhäuser gebaut als bisher in Aussicht gestellt – oder wie sollen die 50 WE untergebracht werden?

Antwort:

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem großen Plangebiet können die zu erwartenden Wohneinheiten im Vorfeld lediglich überschlägig ermittelt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Bauvorhaben durch unterschiedliche Bauherren umgesetzt werden. Grundsätzlich werden im Bebauungsplan Rahmenvorgaben u.a. zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Konkret werden im östlichen Teilbereich des Plangebiets Vorgaben zur maximalen Zahl an Wohnungen je Wohngebäude im Bereich der geplanten Ein- und Zweifamilienhausbebauung getroffen. Eine genaue Zahl an Wohnungen kann jedoch u.a. aufgrund der Plangebietsgröße nicht festgesetzt werden. Weiter hängt die Zahl der umgesetzten Wohneinheiten von der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke sowie von den zugrunde gelegten Wohnungsgrößen ab. In einem Mehrfamilienhaus lassen sich beispielsweise viele kleine oder wenige große Wohnungen anordnen. Konkrete Wohnungsgrößen können in einem Bebauungsplan auf Grundlage der geltenden Rechtsgrundlagen nicht festgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund kann von Seiten des Bauamtes gegenwärtig nicht abgeschätzt werden, ob tatsächlich mehr Mehrfamilienhäuser gebaut werden als im Gestaltungsplan dargestellt sind. Ein Gestaltungsplan ist nicht rechtsverbindlich, er repräsentiert lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante. Entscheidend für die bauliche Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken sind ausschließlich die Festsetzungen im Nutzungsplan und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

gez. Weigel