

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                                       | Sitzung am | Beratung   |
|---|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Senne</b>                | 13.08.2008 | öffentlich |
| <b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b> | 26.08.2008 | öffentlich |

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 51 "Veilchenweg" für einen Teilbereich des Gebietes nördlich des "Veilchenweges", östlich des "Primelweges", südlich des "Tulpenweges" im Ortsteil Windflöte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**  
**- Stadtbezirk Senne -**  
**- Entwurfsbeschluss**

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

Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: BV Senne 17.01.2008, UStA 22.01.2008, Drucks.-Nr. 4646

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ für einen Teilbereich des Gebietes nördlich des „Veilchenweges“, östlich des „Primelweges“, südlich des „Tulpenweges“ im Ortsteil Windflöte wird mit Text und Begründung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3(2) BauGB bekannt zu machen.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist parallel zur Offenlegung durchzuführen.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

## Inhaltsübersicht

**Begründung zum Beschlussvorschlag  
Kurzfassung der Planungsziele**

### Anlagen

|          |   |
|----------|---|
| <b>A</b> | <b>Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</b>         |
| <b>B</b> | <b>Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“<br/>Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt<br/>Entwurfsbeschluss</b> |
| <b>C</b> | <b>Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“<br/>Begründung<br/>Entwurfsbeschluss</b>  |

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger,

GSWG Senne eG  
Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG  
Tulpenweg 5  
33659 Bielefeld

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Für die innere Erschließung der neuen Bauflächen sind keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Es fallen keine Kosten an.

**Begründung:**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.01.2008 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Senne am 17.01.2008 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ gefasst.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden soll und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 03.03.2008 bis einschließlich 07.03.2008 im Bauamt und im Bezirksamt Senne eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 10.03.2008 statt.

Zudem erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 28.02.2008 bis einschließlich 11.04.2008.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ erarbeitet.

Der Bebauungsplan ist als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

## Allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Der Ortsteil Windflöte im Stadtbezirk Bielefeld Senne ist geprägt durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungsbau. Der Bereich zwischen dem „Veilchenweg“, und dem „Tulpenweg“, östlich des „Primelweges“ befindet sich im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft. Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ hat eine Größe von ca. 1,4ha (14.000 m<sup>2</sup>).

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Mietwohnungs-Bestand ist ebenso wie das Umfeld in der Mehrzahl aus den 1950er / 60er Jahren und entspricht nicht mehr den Ansprüchen an heutige Wohnungsgrundrisse und –ausstattungen.

Aufgrund des demografischen Wandels werden veränderte Anforderungen an die Wohnformen im Sinne eines Generationen übergreifenden Wohnungsangebotes gestellt. Hier sieht die Genossenschaft Handlungsbedarf und will im Rahmen einer umfassenden Modernisierung und Erweiterung im Bestand dieser Nachfrage ein Angebot geben.

Dieses um so mehr, da Umfragen der Genossenschaft ergeben haben, dass der Wohnstandort Windflöte von den Bewohnern gegenüber einem alternativen Miet-Wohnort präferiert wird, sofern die Bedingungen am Standort selbst durch zeitgerechte Wohnungen erfüllt werden können.

Das Ziel einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur bedingt ein entsprechendes Wohnungsangebot. Dieses barrierefreie / barrierearme Wohnungsangebot ist in der Windflöte zu gering. Das vorhandene Angebot geht am Markt vorbei und wird mittelfristig nicht mehr vermietbar sein. Eine solche Entwicklung hätte negative Auswirkungen auf den gesamten Siedlungsbereich, so dass hier entgegenzusteuern ist.

Es soll zukünftig ein Angebot für Familienwohnungen ebenso vorgehalten werden können, wie barrierefreie Seniorenwohnungen sowie dazugehörige Gemeinschaftseinrichtungen / -räume. Eine Realisierung der Maßnahmen ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen.

Der Umfang der angedachten Erweiterungen hat zur Folge, dass sich das Vorhaben nicht mehr so ohne weiteres in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Sinne des § 34 BauGB einfügt. Zur Rechtssicherheit und –klarheit ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geschosswohnungsbau im Westen des Plangebietes am „Primelweg“ ist dreigeschossig mit nicht ausgebautem Satteldach. Durch einen eingeschossigen Zwischentrakt werden diese zwei Gebäude verbunden.

Am „Tulpenweg“ befindet sich im Westen ein traufenständiges eingeschossiges Doppelhaus, an dessen Grundstück sich drei zweigeschossige, giebelständige Gebäude mit Satteldach anschließen. In den Räumen zwischen den Gebäuden liegen zum „Tulpenweg“ gewandt die den Gebäuden zugehörigen Stellplätze.

Entlang des „Veilchenweges“ stehen vier eingeschossige giebelständige Gebäude mit Satteldach.

Die Umgebungsbebauung ist durch überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung charakterisiert. Am „Veilchenweg“ außerhalb des Plangebietes befinden sich Läden für den täglichen Bedarf, im weiteren Umfeld sind Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kirche vorhanden.

Nach Durchführung der Maßnahmen sollen über den heutigen Bestand hinaus Wohnungen geschaffen werden. Hierzu werden teilweise zwei alte Wohnungen zu einer neuen zusammengelegt. Die Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude bleibt erhalten, die Gebäudeflucht der bereits bestehenden Gebäude wird aufgenommen. Es soll ein Angebot an generationsübergreifendem Wohnen als barrierefreies Wohnen insgesamt entstehen. Dabei bleibt die Unterkellerung der alten Gebäude erhalten, während die neuen Gebäude nur teilweise unterkellert werden sollen. Die Umstrukturierung / Bebauung soll in zwei Abschnitten erfolgen. Für die vorhandenen Mieter wird ein Umzugsmanagement vorgesehen, dass die Möglichkeit bietet, nach den Baumaßnahmen wieder in die Gebäude einzuziehen.

Zunächst sollen die Wohnungen nördlich des „Veilchenweges“ umgebaut und modernisiert werden.

Die heutige Bebauung „Veilchenweg 5 – 19“ soll nach der Modernisierung Raum für 16 Wohneinheiten bieten. Dabei wird die vorhandene eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (steiles Satteldach mit maximal 53° Neigung) beibehalten.

Die großen Freiflächen zwischen den Gebäuden bieten ausreichend Raum für eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung. Die Neubebauung soll zwischen den Baukörpern im Westen und im Osten am „Veilchenweg“ mittels einer zweigeschossigen Bebauung bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer dreigeschossigen Bauweise erfolgen (zwei Geschosse plus abschließendes Staffelgeschoss). Diese Neubebauung ist auch am „Tulpenweg“ vorgesehen.

Mit der Baufigur ergibt sich die Schaffung von zwei Nachbarschaftsbereichen mit der Ausbildung von Innenhöfen, die neben den zu den Wohnungen zugeordneten Freisitzen und Balkonen Raum für eine gemeinsame Freifläche bieten.

Die ergänzenden Neubauten sollen sich mit ihrer flachen Dachneigung (Flachdach- bzw. Pultdachausführung, 5° Dachneigung) deutlich von der vorhandenen Bebauung unterscheiden, dennoch mit ihr eine Einheit, funktionale und gestalterische Nachbarschaft bilden.

Die Festsetzungen berücksichtigen aber auch die Möglichkeit von Satteldächern bei den Neubauten im Verhältnis zu der Bestandsbebauung wiederum mit einer maximalen Neigung von 53°.

Die geplanten Gebäude überschreiten nicht die Firsthöhe der zu modernisierenden Bestandsbebauung und liegen bei rd. 11,00 m bzw. 13,50 m Gebäudehöhe.

Insgesamt können in dem ersten Bauabschnitt vier neue Gebäude errichtet werden.

Die neuen Gebäude am „Veilchenweg“ sollen neben Wohnungen auch Gemeinschaftsräume aufnehmen. Durch die Neubebauung wird das Wohnungsangebot um Wohnungen unterschiedlichster Größe von der Single-Wohnung bis zur Familienwohnung mit vier Zimmern ergänzt.

Die notwendigen Stellplätze für die Alt- und Neubebauung sollen in zwei Stellplatzanlagen zusammengefasst bzw. entlang des „Veilchenweges“ / „Tulpenweges“ angeordnet werden. Im Bereich der Stellplatzanlagen sollen auch die zentralen Anlagen für die Müllbehälter entstehen.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sollen im Sinne des skizzierten Konzeptes möglichst großzügig gehalten werden, um für die beabsichtigten Entwicklungen ein hohes Maß an Flexibilität zu gewährleisten.

Die Festsetzung dieser Flexibilität in der Nutzung der Baugrundstücke ergibt zudem eine höhere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke, welche im Sinne einer Nachverdichtung an diesem Standort planerisch gewollt ist.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, da der Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung deutlich bei der Wohnbebauung und den die Wohnfunktion ergänzenden Nutzungen liegen soll.

Der Planung stehen keine Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Umweltschutzes entgegen.

Von der Planung ist eine bereits zu Bauzwecken genutzte Fläche im sog. unbeplanten Innenbereich betroffen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/S 51 „Veilchenweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann gemäß (2) Nr.1, § 13 (3) S.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Dr. Pohle  
Erster Beigeordneter

Bielefeld, den