

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	22.06.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	27.06.2017	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	06.07.2017	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 2 für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**- Stadtbezirk Heepen -**

### **Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss**

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss B-Plan: BV, 27.08.2015, TOP 8; StEA, 08.09.2015, TOP 20.1, Drucks.-Nr. 1783/2014-2020, Entwurfsbeschluss BV, 07.04.2016, TOP 7; StEA, 12.04.2016, TOP 20.1, Drucks.-Nr. 2946/2014-2020, 2. Entwurfsbeschluss BV, 27.10.2016, TOP 9; StEA, 08.11.2016, TOP 22.1, Drucks.-Nr. 3792/2014-2020

#### Hinweis:

Durch die vorliegende Planung werden gegenüber dem Ursprungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen.

#### Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Anlage A Punkt A.1 nicht gefolgt (lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4).
2. Der Stellungnahme der Deutschen Telekom im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A Punkt A.2 gefolgt (lfd. Nr. 5).

<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

3. Die Änderungsvorschläge der Verwaltung zum 1. Entwurf werden gemäß Anlage A Punkt A.3 in die Planung übernommen bzw. zur Kenntnis genommen.
4. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom im Verfahren gemäß §§ 4a (3) i.V.m. 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage B Punkt B1. zur Kenntnis genommen (Ifd. Nr. 1).
5. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 2 für das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße wird mit der Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld nicht.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag**

Zu 1., 2. und 3.) Der Entwurfsbeschluss wurde durch die Bezirksvertretung Heepen am 07.04.2016 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 12.04.2016 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen für die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand daraufhin in der Zeit vom 03.06.2016 bis einschließlich dem 04.07.2016 statt. Mit Schreiben vom 19.05.2016 wurden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gebeten bis einschließlich dem 01.07.2016 Stellung zu der Planung zu nehmen. Im Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Die während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf die Festsetzung zur Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude. Von den meisten Einwendern wurde die Bebauungsplanänderung begrüßt und eine weitere Reduzierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude angeregt. Ein Einwender hat umfangreiche Bedenken gegen die Planung vorgetragen, die sich unter anderem gegen die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude richten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich unter anderem auf die Ver- und Entsorgung, auf Telekommunikationslinien, den Denkmalschutz, Vorgärten und auf die Ausweitung der Festsetzung zur Höchstzahl der Wohnungen im WR2 auch auf Reiheneinheiten bezogen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse angepasst oder ergänzt. Die berücksichtigten Anregungen führten dazu, dass die Planunterlagen erneut öffentlich auszulegen waren. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird dazu auf die Anlage A verwiesen.

Zu 4./5.) Die erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 02.12.2016 – 02.01.2017. Parallel erfolgte von November 2016 bis Anfang Januar 2017 die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf bereits abgegebene Stellungnahmen im ersten Beteiligungsschritt verwiesen. Von der Verwaltung wurde angeregt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung nach Norden und Süden zu erweitern,

um planungsrechtliche Festsetzungen anzupassen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Ansonsten wurde im Wesentlichen auf bereits vorhandene Stellungnahmen aus dem ersten Beteiligungsschritt verwiesen oder ergänzende Hinweise mitgeteilt. Zu den vollständigen Abwägungsinhalten wird dazu auf die Anlage B verwiesen.

Zu 6./7.) Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 „Milse-West“ Teilplan 2 als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

## **Kurzfassung der Planungsziele**

### Planungsanlass

Innerhalb des großflächigen Wohngebiets Milse-West liegt zwischen der Heilbronner Straße im Westen und der Leinenstraße im Osten ein Wohnquartier mit noch unbebauten Grundstücksanteilen, diese liegen vor allem rückwärtig. Das Wohnquartier ist durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen im Wesentlichen aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt, untergeordnet bestehen vier kleinere Mehrfamilienhäuser. In den Einzel- und Doppelhäusern wurden jeweils etwa ein bis zwei Wohnungen je Wohngebäude realisiert, in den Mehrfamilienhäusern, auch in rückwärtiger Lage, wurden bislang zwischen drei bis sechs Wohnungen je Wohngebäude umgesetzt. Private Vorhabenträger möchten in dem Wohnquartier weitere Neubauten als Mehrfamilienhäuser realisieren, teils sind dort nun bis zu neun Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen.

Mit der zunehmenden Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer jeweils größeren Anzahl an Wohnungen, sind in dem Wohnquartier negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem, hier insbesondere auf den Stellplatzbedarf, sowie auf die Nachbarschaft erkennbar. Insbesondere in den rückwärtigen, straßenabgewandten Lagen ist eine hohe Zahl von Wohnungen hinsichtlich des Stellplatzbedarfs und der Wohnruhe problematisch. Aus städtebaulicher Sicht ist eine dem Wohngebietscharakter, der Nachbarschaft und dem Erschließungssystem (Stellplatzbedarf) widersprechende Verdichtung in diesem weitgehend aus kleinteiliger Bebauung geprägten Wohnquartier nicht wünschenswert. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans stehen der Umsetzung einer größeren Wohnungszahl in den einzelnen Wohngebäuden nicht entgegen. Eine diesen Zielen entgegenstehende Vorhabenplanung wurde gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Zwischenzeitlich wurde eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich erlassen und das zurückgestellte Vorhaben abgelehnt.

### Planungsziel und Planungsinhalte

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen ruhigen Wohngebietscharakter sowie die Nachbarverträglichkeit der Wohnbebauung insgesamt zu wahren. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans soll hier eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung in dem Wohnquartier weiterhin gewährleisten. Eine zu hohe Wohndichte soll aus den genannten Gründen nicht ermöglicht, insgesamt soll auf eine gebietsverträgliche Lösung zur Zahl der Wohnungen in dem Änderungsbereich hingewirkt werden. Dazu sollen die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen um eine Regelung zur Steuerung der Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude ergänzt werden. Konkret sollen entlang der Straßenzüge künftig maximal vier Wohnungen und im rückwärtigen Bereich maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zugelassen werden. Für Doppelhaushälften bzw. Reiheneinheiten soll die Höchstzahl straßenbegleitend auf zwei bzw. im rückwärtigen Bereich auf eins festgesetzt werden. Da zwei Wohnhäuser im Plangebiet künftig über der festgesetzten Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude liegen werden, sollen für den Altbestand ergänzende Regelungen getroffen werden, die auf eine planungsrechtliche Absicherung dieses Altbestands abzielen. Zu den vollständigen Inhalten wird dazu auf die Planunterlagen verwiesen.

Städtebaulich wird die Aufnahme von ergänzenden Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Anlehnung an den vorhandenen Wohngebietscharakter hier planungsrechtlich ergänzend zu steuern und die Nachbarverträglichkeit der Wohnbebauung insgesamt zu wahren.

#### Allgemeines und Verfahren

Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf etwa 1,5 ha. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 Teilplan 2 bezieht sich auf das Gebiet östlich der Heilbronner Straße und westlich der Leinenstraße. Die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ergänzt die Vorgaben der Ursprungsplanung zur Wohndichte und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die geplante Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird entsprechend der gesetzlichen Regelungen von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einer Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB abgesehen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsplan + textliche Festsetzungen (Stand 1. Entwurf)</li> <li>• Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung 2017</p>
<b>B</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsplan + textliche Festsetzungen (Stand 2. Entwurf)</li> <li>• Auswertung der erneuten Entwurfsopenlage und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gemäß § 4a (3) i.V.m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung 2017</p>
<b>C</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan</li> <li>• Abgrenzungsplan</li> <li>• Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2</li> <li>• Nutzungsplan zur 4. Änderung</li> <li>• Angabe der Rechtsgrundlagen</li> <li>• Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung 2017</p>
<b>D</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung 2017</p>
<b>E</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammenstellung der Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss</li> </ul> <p>Planungsstand: Satzung 2017</p>

