

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Senne</b>	20.08.2020	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	01.09.2020	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	03.09.2020	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ für das Gebiet nördlich der Brackweder Straße, östlich des Spiegelsberger Weges, südlich des Senner Hellwegs und westlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2213, 33, 34, 35, 36, 3257, 39, 40, 41, 3404, 3405, 43, 3499 und 3498**

**- Stadtbezirk Senne -**

**Aufstellungsbeschluss**

**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, Aufstellungsbeschluss

**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. 9655/2014-2020)

**Hinweis:**

Die Anzahl neugeschaffener Wohneinheiten wird im weiteren Verfahren ermittelt. Die inhaltliche Ausarbeitung der Berücksichtigung des Beschlusses zur 25 %-Regelung für den geförderten Wohnungsbau erfolgt im weiteren Verfahren.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ für das Gebiet nördlich der Brackweder Straße, östlich des Spiegelsberger Weges, südlich des Senner Hellwegs und westlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2213, 33, 34, 35, 36, 3257, 39, 40, 41, 3404, 3405, 43, 3499 und 3498 ist aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist der im Nutzungsplan dargestellte Geltungsbereich verbindlich.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) 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.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**

#### Zu 1.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es u.a., eine geordnete, qualitative Nachverdichtung des bislang unbeplanten Bereiches zu ermöglichen. Die hier vorhandene städtebauliche Situation ist insbesondere in Hinblick auf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen zu prüfen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Nutzungsmaß festzusetzen. Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im Abgrenzungsplan ersichtlich. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Senne im Gebiet der Buschkampsiedlung.

#### Zu 2.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ neu aufzustellen und den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

#### Zu 3.

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 größtenteils 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 Ertaufstellung geregelt werden. Ob weitere Festsetzungen getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Der im November 2019 beschlossene Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ kann auf Grund des Zusatzbeschlusses nicht veröffentlicht werden. Daher bittet die Verwaltung um einen erneuten Aufstellungsbeschluss.

### Prüfauftrag Spiegelsberger Weg Zweckbindung Gemeinbedarfsfläche KITA

Im Rahmen der Ertaufstellung des Bebauungsplanes I/S 65 wurde seitens der Bezirksvertretung Senne am 21.11.2020 die Prüfung einer Erweiterung des Geltungsbereiches östlich des Spiegelsberger Weges um eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kita als Zusatzbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst.

Diesem Auftrag ist die Verwaltung nachgekommen mit dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Geltungsbereiches westlich des Spiegelsberger Weges nicht möglich ist.

Die Stadt Bielefeld weist darauf hin, dass es sich bei der angefragten Fläche um eine hoch klimaempfindliche Waldfläche handelt, die im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne liegt und als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Ca. 150 m nördlich grenzt das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ an, für das die Waldfläche eine wichtige Schutz- und Pufferfunktion darstellt. Ferner liegt sie vollständig im Naturpark Teutoburger Wald/ Eggegebirge. Eine bauliche Entwicklung widerspricht darüber hinaus dem Ratsbeschluss vom 26.01.1978, wonach in diesem Gebiet eine bauliche Entwicklung verhindert werden soll.

Auch die Bezirksregierung Detmold kann eine landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 LPIG nicht in Aussicht stellen, da mit dem Spiegelsberger Weg eine eindeutige Abgrenzung des Allgemeinen Siedlungsbereich in der Örtlichkeit vorliegt und auf der gegenüberliegenden Seite im Regionalplan ein Waldbereich dargestellt ist, der ergänzend durch die Darstellung eines Bereichs zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) überlagert ist.

Mit Fehlen einer landesplanerischen Zustimmung wird einem möglichen Bebauungsplan die Rechtsgrundlage entzogen. Nach § 8 (2) BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und dieser könnte auf Grund der fehlenden Zustimmung nicht geändert werden.

### 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. Die Höhenentwicklung der Gebäude sieht vor, entlang der Haupteerschließungsstraßen geringfügig höhere Gebäude als in den Nebenstraßen zuzulassen, während sich die Bebauung in zweiter Reihe den anderen Gebäuden unterordnen soll. Angesichts des Ziels, in erster Linie das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche zu regeln, sieht das städtebauliche Konzept keine Festsetzung der Art der Nutzung in dem Gebiet vor.

### Baulandstrategie

Das Instrument der Baulandstrategie ist im Fall des Bebauungsplanes Nr. I/ S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ 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 Bebauungsplanes Nr. I/ S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ 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:**A****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“**

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf); Mai 2019

**B****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke
- Detaillierungsgrad Umweltprüfung

Stand: Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf), Mai 2020