

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	20.10.2022	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.10.2022	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	03.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ für das Gebiet Altmühlstraße, Donauallee, Mühlen- und Südstadt-Teich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Stadtbezirk Sennestadt -

**Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Haushalt Stadt Bielefeld: keine

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

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

16.09.2021 BV Sennestadt, TOP 11 (Drucksachen-Nr. 1984/2020-2025) – 1. Lesung

21.09.2021 StEA, TOP 32.1 (Drucksachen-Nr. 1984/2020-2025)

02.12.2021 BV Sennestadt, TOP 10 (Drucksachen-Nr. 1984/2020-2025)

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme des TöB Nr. 2.13 (moBiel) zum Entwurf wird gemäß Anlage A berücksichtigt.
2. Die Stellungnahme des betroffenen Grundstückseigentümers im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nach § 4 (3) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der betroffenen Grundstückseigentümerin wird gemäß Anlage A berücksichtigt.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung der Bebauungsplanänderung werden gemäß Anlage A beschlossen.

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ für das Gebiet Altmühlstraße, Donauallee, Mühlen- und Südstadt-Teich wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung wurde durch das Bauamt der Stadt Bielefeld durchgeführt.

Gutachten und Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Des Weiteren entstehen durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten für Schülerbeförderung, öffentliche Grünflächen oder Kinderspielplätze.

Geförderter Wohnungsbau

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ für das Gebiet Altmühlstraße, Donauallee, Mühlen- und Südstadt-Teich beinhaltet die Anpassung textlicher Festsetzungen zum Zwecke der Klarstellung.

Es werden keine neuen Flächen erschlossen oder weiteres Baurecht geschaffen. Eine Regelung zur Erfüllung der 33 % Quote für den geförderten Wohnungsbau entfällt demnach.

Bielefelder Baulandstrategie

Die Baulandstrategie findet für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ keine Anwendung, da es sich nur um eine Anpassung textlicher Festsetzungen handelt.

Stadtklimaverträglichkeit

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld stuft den nord-westlichen Teilbereich des Plangebiets als Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf ein. Im süd-östlichen Teilbereich wird einzelnen Siedlungsbestandsflächen ein Sanierungsbedarf 2. sowie 5. Priorität zugeordnet und zudem werden Fließ- und Stehgewässer sowie Frei- und Grünflächen mit 1. Schutzpriorität dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.09.2021 -nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Sennestadt am 16.09.2021- den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB ist in der Zeit vom 28.01.2022 bis zum 28.02.2022 durchgeführt worden. Zudem wurden die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in der Zeit vom 07.01.2022 bis zum 25.02.2022 beteiligt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage A wiedergegeben. Von einem Träger öffentlicher Belange (Nr. 2.13) wurden Anregungen zur Ergänzung der Begründung um Angaben zur Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV vortragen.

zu 2.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen wurden in der Zeit vom 16.03.2022 bis zum 31.03.2022 Stellungnahmen betroffener Grundstückseigentümer im Zuge einer beschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB eingeholt.

Die Anpassung der textlichen Festsetzungen auf Grund der Stellungnahme der betroffenen Grundstückseigentümerin in Anlage A hat einen klarstellenden Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen.

zu 3.

Die von der Verwaltung in der **Anlage A** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge hätten, sind hiermit nicht verbunden.

Im Wesentlichen betrifft dies eine Anpassung des festgesetzten Sichtdreiecks.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ wurden entsprechend angepasst.

zu 4. und 5.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“ für das Gebiet Altmühlstraße, Donauallee, Mühlen- und Südstadt-Teich umfasst den gesamten Geltungsbereich der am 31.01.1968 rechtsverbindlich gewordenen Urfassung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c.

Für die Ursprungsfassung ist die Bauordnung von 1962 anzuwenden, auf deren Grundlage textliche Festsetzungen zu Gestaltung und Ausführung von Grundstückseinfriedungen getroffen wurden (vgl. Anlage B, zu Punkt A II 1 b 4. der textlichen Festsetzungen).

Diese Festsetzungen wurden auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches jedoch größtenteils nicht eingehalten. Da die BauO NRW und das Nachbarrechtsgesetz NRW bereits hinreichende konkretisierende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen treffen, soll die durch den Bebauungsplan getroffene Höhenbeschränkung aufgehoben werden.

Im Zuge der Anpassung an die aktuelle BauNVO wird zudem der bisherige Ausschluss des § 23 Abs. 5 zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen aufgehoben. Auf Grund der im Gebiet vielfach außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Nebenanlagen soll die Zulässigkeit hiermit auf die gesamten Grundstücksflächen ausgeweitet werden. Eine stärkere Versiegelung wird auf Grund der durch die BauNVO 2017 geänderten Berechnungsgrundlage der GRZ nicht ermöglicht.

Die Umstellung auf die aktuelle BauNVO führt zudem zu einer geringfügigen Änderung der in den Wohngebieten zulässigen Nutzungen.

Ferner wurde der Bezirksvertretung Sennestadt am 12.04.2021 ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Ziel der Anpassung der zu den Einfriedungen und Nebenanlagen getroffenen Festsetzungen vorgelegt. Mit der Fassung des Aufstellungs- und zugleich Entwurfsbeschlusses durch die BV Sennestadt sowie durch den StEA wurde dem Antrag gefolgt.

Auf Grund der geänderten Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einfriedungen ist zudem eine geänderte Festsetzung des freizuhaltenden Sichtdreiecks notwendig, welche diese mit einbezieht. Das Sichtdreieck soll dabei ebenfalls auf die RAS 06 angepasst werden und somit den aktuellen Regelungen zur Berechnung entsprechen.

<p>Moss Beigeordneter</p> <p style="text-align: center;">Bielefeld, den</p>	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>
---	---

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“**

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Auswertung der beschränkten Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 4a (3) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Planungsstand: Satzung, September 2022

B**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“**

- **Abgrenzungsplan, Textliche Festsetzungen, Zeichen-
erklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Planungsstand: Satzung, September 2022

C**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 7c „Südallee (heute: Donauallee)“**

- **Begründung**

Planungsstand: Satzung; September 2022