Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	16.11.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.11.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“ für das Gebiet östlich des Spiegelsberger Wegs im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Senne -

Aufstellungsbeschluss

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
 Beschluss zur Einstellung der Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. I/S 62 „Wohngebiet nördlich und südlich des Schopenhauerwegs“, I/S 63 „Wohngebiet östlich des Feuerbachwegs und beiderseits des Senner Hellwegs“, I/S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ und I/S 66 „Wohngebiet östlich und westlich des Nolkenfeldes“**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Steuerung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Der Bebauungsplan wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld aufgestellt. Die gesamten Kosten des Aufstellungsverfahrens (inkl. notwendiger Gutachten) sowie etwaige Nachfolgekosten (z. B. zur Errichtung notwendiger Spielflächen) sind durch die Stadt zu tragen. Die voraussichtlichen Beträge werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, DrucksachenNr.)

./.

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung werden keine geförderten Wohneinheiten umgesetzt

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung empfiehlt, der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“ für das Gebiet östlich des Spiegelsberger Wegs ist im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplans vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.
3. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes I/S 70 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Die Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne Nr. I/S 62 „Wohngebiet nördlich und südlich des Schopenhauerwegs“, I/S 63 „Wohngebiet östlich des Feuerbachwegs und beiderseits des Senner Hellwegs“, I/S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ und I/S 66 „Wohngebiet östlich und westlich des Nolkenfeldes“ werden eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld erarbeitet. Die Planaufstellung wird durch die Stadt angestoßen. Demnach hat die Stadt die Kosten des gesamten Verfahrens selbst zu tragen. Dies umfasst auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten und ggf. erforderliche Spielflächen.

Geförderter Wohnungsbau:

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll von der Festsetzung einer Quote zugunsten des sozial geförderten Wohnungsbaus abgesehen werden: Bei der Planung handelt es sich nicht um eine klassische Investorenplanung, bei der ein konkretes Projekt umgesetzt wird. Die Stadt überplant aus Gründen der städtebaulichen Ordnung ein Gebiet, das bereits fast vollständig bebaut ist. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von zahlreichen Personen, sodass keine natürliche oder juristische Person existiert, mit der ein Vertrag über die festgelegte Quote geschlossen werden kann.

Baulandstrategie:

Das Instrument der Baulandstrategie kommt im Bebauungsplan Nr. I/S 70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“ nicht zur Anwendung. Es handelt sich um ein Gebiet, in dem bereits jetzt Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht – der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert und zusätzliche Wohnbauflächen werden nicht neu ausgewiesen.

Stadtklimaverträglichkeit:

Nach der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld liegt der Planbereich in einem Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf. Innerhalb des Plangebiets sind Kaltlufteinwirkbereiche innerhalb der Bebauung vorhanden. Bestehende Frei- und Grünflächen sind als schützenswert eingestuft.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:

zu 1.

Das Plangebiet (ca. 11 ha) liegt im Stadtbezirk Senne und stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Gegenwärtig werden Vorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt: Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In dem Gebiet gibt es eine hohe Wohnraumnachfrage. Beim Bauamt sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Anfragen und Anträge zur Schaffung von Wohnraum in Form von baulicher Nachverdichtung und Überplanung des Altbestandes eingegangen. Die in den letzten Jahren genehmigten Gebäude weisen bis zu sechs Wohneinheiten auf.

Im Rahmen des Einfügungsgebotes gemäß § 34 Abs. 1 BauGB kann die Anzahl der Wohneinheiten planungsrechtlich nicht gesteuert werden. Aufgrund der zulässigen Grundfläche und der Gebäudehöhe ist in den kommenden Jahren von einer weiteren Zunahme an Wohneinheiten im Plangebiet auszugehen.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist, den derzeitigen Gebietscharakter als aufgelockerte Stadtrandsiedlung im Übergang zum Teutoburger Wald - unter Berücksichtigung von angemessenen Weiterentwicklungsmöglichkeiten - zu wahren. Zum Schutz der gebietstypischen Bebauungsstruktur aus Ein-, Zwei- und kleineren Mehrfamilienhäusern sollen durch den Bebauungsplan Nr. I/S 70 die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt werden.

zu 2.

Der Bebauungsplan Nr. I/S 70 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden: Durch die Planungsziele wird der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableitet, nicht wesentlich verändert.

Die vorliegende Planung dient nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor und es ist nicht von Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz auszugehen.

zu 3./4.

Im vereinfachten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die umweltrelevanten Belange werden jedoch auch im Planverfahren nach § 13 BauGB sorgfältig inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Planung aus Umweltsicht insgesamt vertretbar ist.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren grundsätzlich verzichtet werden. Angesichts der hier teilweise berührten privaten Belange wird die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB jedoch durchgeführt. Durch eine frühzeitige Beteiligung werden Abwägungsgrundlagen/-materialien für das Planverfahren gesammelt und die Erforderlichkeit von ggf. weitergehenden Fragestellungen im Rahmen von ergänzenden Fachgutachten/-planungen (z. B. Artenschutz, Entwässerung/Regenrückhaltung) abgestimmt. Auf Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs wird die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

zu 5.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 03.12.2019 – nach Vorberatung der Bezirksvertretung Senne am 21.11.2019 – die Aufstellung der Bebauungspläne I/S 62, I/S 63, I/S 64 und I/S 66 beschlossen.

Bebauungsplan	Beschluss	Rat	StEA	BV	Drucksachenummer
I/S 62	Aufstellungsbeschluss	/	03.12.2019	21.11.2019	9652/2014-2020
I/S 63	Aufstellungsbeschluss	/	03.12.2019	21.11.2019	9653/2014-2020
I/S 64	Aufstellungsbeschluss	/	03.12.2019	21.11.2019	9654/2014-2020
I/S 65	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung	03.09.2020	01.09.2020	20.08.2020	11235/2014-2020
I/S 66	Aufstellungsbeschluss	/	03.12.2019	21.11.2019	9656/2014-2020

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/S 65 wurde am 03.09.2020 durch den Rat der Stadt Bielefeld – nach Vorberatung der zuständigen Gremien – beschlossen. Dieses Verfahren soll durch einen Ratsbeschluss eingestellt werden (Drucksachen-Nr. 6657/2020-2025).

Die oben genannten Bebauungspläne verfolgen das Ziel einer geordneten und qualitativen Nachverdichtung des bislang größtenteils ungeplanten Innenbereiches. Während des Aufstellungsverfahrens sollten insbesondere das vorhandene Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche geprüft werden, um hieraus ein den städtebaulichen Zielvorstellungen ange-

messenenes Nutzungsmaß ableiten und festsetzen zu können.

Es entstanden umfangreiche grundstücksbezogene Festsetzungen u.a. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (bspw. Gebäudehöhe, Grund- und Geschossflächenzahl), der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie zur Dachform und Dachneigung.

In der Zwischenzeit sind Bauvorhaben, unter Einhaltung der städtebaulichen Zielkonzeption und der Planungsziele, genehmigt und teilweise bereits realisiert worden. Das Nachverdichtungspotential im Plangebiet ist weitestgehend ausgeschöpft, sodass dezidierte Festsetzungen aus Sicht der Fachverwaltung nicht mehr erforderlich sind: Der derzeit gültige Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB ist ausreichend, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen:

Im Plangebiet sind Nutzungen vorhanden, die dem Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen. Demnach bildet das Plangebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB ein faktisches Allgemeines Wohngebiet aus. Vorhaben müssen somit auch zukünftig dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, um in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zulässig zu sein. Eine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung ist demnach nicht erforderlich, um den wohnbaulichen Gebietscharakter weiterhin sicherstellen zu können.

Das Plangebiet ist zudem durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gekennzeichnet. In die Gebietsstruktur soll durch die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften nicht eingegriffen werden. Die Buschkampsiedlung stellt in ihrer Lage im Stadtgebiet eine Stadtrandsiedlung dar. Somit soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung an diesem Standort zugunsten der persönlichen Gestaltungs- und Verwirklichungswünsche von weitergehenden Steuerungsinstrumenten abgesehen werden.

Zu umfangreiche Festsetzungen werden der Heterogenität des Siedlungsgebiets nicht gerecht, sodass der ursprünglich angedachte Festsetzungskatalog nicht mehr erforderlich scheint, um eine städtebaulich vertretbare Entwicklung sicherzustellen.

Ein zusätzlicher Steuerungsbedarf wird nur noch in Bezug auf die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im nördlichen Übergangsbereich zum Teutoburger Wald gesehen.

Da die Bebauungsplanverfahren I/S62 bis I/S66 dem Grundsatz der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgrund der bisherigen Nachverdichtung nicht mehr entsprechen, sind die Verfahren einzustellen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

In der nahen Vergangenheit wurden auf Grundlage des § 34 BauGB neue Mehrfamilienhäuser mit teilweise bis zu sechs Wohneinheiten im Plangebiet genehmigt und umgesetzt. Da die Anzahl der Wohneinheiten auf Grundlage des gegenwärtigen Planungsrechtes nicht steuerbar ist, ist zukünftig von einer weiteren Zunahme an Wohneinheiten im Plangebiet auszugehen. Durch den Anstieg der Wohneinheiten ist zu erwarten, dass sich der städtebauliche Charakter des Gebiets verändert und eine ungesteuerte Entwicklung eintritt. Es besteht somit ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, nach welchem die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist:

Das Plangebiet liegt in einer ökologisch wertvollen Hanglage: Nördlich des Plangebietes liegt der Teutoburger Wald mit zahlreichen Schutzgebieten. Der Teutoburger Wald zieht sich teilweise bis in das Plangebiet hinein. Dies ist nur aufgrund der aufgelockerten Bebauung mit teils großen Ein- und Zweifamilienhäusern möglich. Die Grundstücke verfügen überwiegend über private Gärten mit teils großen Baumbestand.

Die Wohnlage zeichnet sich insbesondere durch große Wohnungszuschnitte und Gartenflächen aus – sodass diese gut für Familien mit Kindern geeignet sind.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten soll der aufgelockerte Gebietscharakter

erhalten bleiben. Auch soll der angrenzende Teutoburger Wald vor weiteren negativen anthropogenen Einflüssen aus dem angrenzendem Wohngebiet geschützt werden. Mehrfamilienhäuser mit vier Wohneinheiten verfügen noch über eine äußere Gestalt, die der von großen Ein-, Zwei- und Doppelhäusern ähnelt. Während Mehrfamilienhäuser mit über vier Wohneinheiten aufgrund der Anzahl an unterzubringenden Wohneinheiten oft deutlich größer und höher sind. Durch die Festsetzung von Gebäuden mit maximal vier Wohneinheiten kann der gegenwärtig vorhandene aufgelockerte Gebietscharakter erhalten bleiben. Die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten dient auch dazu den Bedarf an benötigten und nachzuweisenden Stellplatzflächen und den anwohnerbedingten Mehrverkehr gering zu halten.

Der „einfache“ Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf vier begrenzen. Die weitere Zulässigkeit von baulichen Anlagen richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld. Auf diese Weise wird in einem bereits erschlossenen und bebauten Gebiet eine geordnete und verträgliche städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Kaschel

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A****Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ S 70 „Wohnen zwischen Spiegelsberger Weg und ehemaligem Schießstand Buschkamp“**

- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen
- Sonstige Hinweise

Stand: Vorentwurf; August 2023

B**Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ S 70 „Wohnen zwischen Spiegelsberger Weg und ehemaligem Schießstand Buschkamp“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke

Stand: Vorentwurf; August 2023