

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	16.11.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.11.2023	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.12.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. I/S 65
„Wohngebiet Heidestraße“****- Stadtbezirk Senne -****Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung:

BV Senne 20.08.2020 TOP 12, Drucksnr. 11235/2014-2020, öffentlich

StEA 01.09.2020 TOP 26.6, Drucksnr. 11235/2014-2020, öffentlich

Rat 03.09.2020 TOP 32, Drucksnr. 11235/2014-2020, öffentlich

Beschlussvorschlag:**Die Bezirksvertretung und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen und der Rat beschließt:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ wird eingestellt.

Begründung:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ (Drucksachennummer: 11235/2014-2020) gefasst.

Die Aufstellungsbeschlüsse 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 Nolkelfeldes“ wurden seinerzeit vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen und sollen von diesem in der Sitzung am 28.11.2023 aufgehoben werden.

Die Bebauungspläne Nr. I/S 62 bis I/S 66 verfolgen gemeinsam 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 angemessenes 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 mehr 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. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. I/S 70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“ aufgestellt.

Der „einfache“ Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB enthält Festsetzungen über die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden. Die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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.

Stadtkämmerer

Kaschel

Bielefeld, den