

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Schildesche	20.03.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.03.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. 23.1 „Wohnen westlich des Grenzbach-Grünzugs nördlich der Schloßhofstraße / Gellershagen“

- Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten für notwendige Untersuchungen werden von der Stadt getragen

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

Keine

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Schildesche empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

- 1. Der Bebauungsplan Nr. 23.1 „Wohnen westlich des Grenzbach-Grünzugs nördlich der Schloßhofstraße / Gellershagen“ für das Gebiet nördlich der Schloßhofstraße, westlich des Grenzbach-Grünzugs, östlich der Voltmannstraße und südlich der Straße Am Brodhagen ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ verbindlich.**
- 2. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.**
- 3. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.**
- 4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Absatz 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt.**

Begründung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 23.1 verfolgt die Stadt Bielefeld das Ziel, bestehende Flächenpotenziale innerhalb vorhandener Wohnsiedlungsbereiche für Wohnbauzwecke zu aktivieren, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden (siehe Anlage 1). Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/1/17.00 ermöglicht keine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich, daher besteht ein Planerfordernis. Durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 23.1 werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. II/1/17.00 überlagert.

Innerhalb des Plangebiets sind im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke noch zusätzliche Flächenpotenziale vorhanden, die zu Wohnbauzwecken aktiviert werden und so die Deckung der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld unterstützen können. Dazu wurde ein erstes städtebauliches Konzept (siehe Anlage 2) erstellt, welches im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig weiterentwickelt werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 23.1 dient der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets im Innenbereich. Für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Anlage 2 des BauGB festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Bei der vorliegenden Planung wurde der Prüfwert überschritten, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wurde (siehe Anlage 3).

Der Bebauungsplan Nr. 23.1 fällt nicht unter die Quote zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum und nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie, da sich die zu überplanenden Grundstücke im Eigentum einer Vielzahl verschiedener Privatpersonen befinden.

Um Informationen für das weitere Planverfahren zu erhalten, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. In den weiteren Verfahrensschritten soll die Planung in Bezug auf die Umweltbelange mit den betroffenen Ämtern und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Öffentlichkeitstermin vorgesehen. Mit den hier vorgetragenen Informationen und Anregungen sowie aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll die Planung dann weiterentwickelt werden.

Aus einem Angebotsbebauungsplan ergibt sich nach Abschluss des Verfahrens keine Pflicht zur Bebauung.

Anlagen:

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
2. Städtebauliches Konzept
3. Vorprüfung des Einzelfalls i. s. d. § 13a BauGB

Beigeordnete

Bielefeld, den

Koch