

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	13.03.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.03.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“

- Stadtbezirk Senne -

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

keine

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

keine

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Senne empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“ für das Gebiet nördlich der Gustavstraße zwischen der Vormbrockstraße und dem Toppmannsweg ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf vorgenommene Abgrenzung 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:

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser aus den 1940er Jahren lediglich bestandssichernde Festsetzungen. Bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude sind unter den gegebenen, planungsrechtlichen Voraussetzungen gar nicht oder lediglich sehr begrenzt möglich. Bei einer Neuerrichtung der vorhandenen Gebäude nach den Vorgaben des Planungsrechts wäre die zur Verfügung stehende Wohnbaufläche nicht effizient nutzbar. Um zukünftig eine standortgerechte Nachverdichtung mit einem zeitgemäßen, städtebaulichen Konzept zu ermöglichen, ist daher durch die Aufstellung eines Bebauungsplans neues Planungsrecht zu schaffen.

Die Bestandsgebäude, die gegen Ende der 1940er Jahre errichtet wurden, erfüllen nicht mehr die Anforderungen an modernes Wohnen. Eine Sanierung wäre zudem nicht wirtschaftlich. Es besteht kein Denkmalschutz.

Anstelle der vorhandenen Zeilenbebauung ohne klare Abgrenzung zwischen privaten Gärten und der öffentlichen Verkehrsfläche sind in dem städtebaulichen Konzept parallel zur Straße angeordnete Baukörper vorgesehen.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf privater Initiative veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Kosten, die für Bauleitplanung und Gutachten entstehen, sind vom Initiator der Planung zu tragen.

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 82 WE (Wohneinheiten) entstehen. Von den insgesamt ca. 82 WE sollen mindestens 27 WE (33% der WE bzw. 25 % der BGF) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Von der Anwendung der Baulandstrategie kann abgesehen werden, da bereits Planungsrecht für eine Wohnbebauung gemäß § 30 BauGB besteht.

Da es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser für den Bereich bereits Wohnbaufläche darstellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage der dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen und die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren zu sammeln. In diesem Rahmen ist auch die Durchführung eines Unterrichts- und Erörterungstermins vorgesehen.

Von der Umweltprüfung wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits wohnbaulich genutzten Bereich handelt und keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden, ist anzunehmen, dass die Auswirkungen der Planung auf die umweltfachlichen Belange insgesamt vertretbar sind. Im Verfahren sind die umweltrelevanten Belange dennoch sorgfältig zu prüfen.

Beigeordnete

Koch

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:**A**

Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf; Februar 2025

B

Bebauungsplan Nr. 71.1 „Wohnen nördlich der Gustavstraße und westlich der Vormbrockstraße / Senne“

- **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Stand: Vorentwurf; Februar 2025