

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	15.05.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.05.2025	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	05.06.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/S 66 „Wohngebiet östlich und westlich des Nolkenfeldes“

- Stadtbezirk Senne -

Satzungsbeschluss**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.)

keine

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Senne und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen / Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet nördlich der Brackweder Straße, östlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2213, 33, 34, 35, 36, 3257, 39, 40, 41, 3404, 3405, 43, 3499, 3498, südlich des Senner Hellwegs und westlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2201, 1204, 2905, 118, 3469, 3320, 110, 3705, 3659, 2343, 2340, 102 und 98 (Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/S 66 „Wohngebiet östlich und westlich des Nolkenfeldes“) wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes vorgenommene Eintragung (schwarz gestrichelte Linie) verbindlich.

Sachverhalt:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.12.2019 nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Senne (21.11.2019) den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nummer I/S 66 gefasst. Nach Konkretisierung der Planunterlagen hat der Rat der Stadt Bielefeld am 03.09.2020 nach Vorberatungen des Stadtentwicklungsausschusses (01.09.2020) und der Bezirksvertretung Senne (20.08.2020) die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sind im Herbst 2020 durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan Nr. I/S 66 überplant einen Teilbereich der als „Buschkampsiedlung“ bekannten Wohnsiedlung und steht damit im inhaltlichen Zusammenhang mit den sich ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. I/S 62, I/S 63, I/S 64 und I/S 65. Da die Buschkampsiedlung gegenwärtig einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB darstellt, ist aufgrund der hohen Nachfrage an Nachverdichtung und Wohnraum von einer Veränderung des städtebaulichen Charakters auszugehen. Ohne planerisches Handeln würde eine ungesteuerte Siedlungsentwicklung eintreten. Übergeordnetes Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es daher, den derzeitigen Gebietscharakter als aufgelockerte und baumbestandene Stadtrandsiedlung zu wahren und gleichzeitig städtebaulich vertretbare Nachverdichtungspotentiale aufzuzeigen. Somit soll zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine verträgliche Weiterentwicklung gesteuert werden, welche Rücksicht auf die gebietsprägenden Baumbestände nimmt und Gebäudestrukturen sich hinsichtlich der Kubaturen und Anzahl an Wohneinheiten angemessen in das Siedlungsbild integrieren.

Um die angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bielefeld zu sichern und vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, um die Planung selbst und ihre Durchführung zu erleichtern und um erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen auszuschließen, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB für den Bereich des Bebauungsplans Nr. I/S 66 erforderlich.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Anlagen:

1. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
2. Abgrenzungsplan der Veränderungssperre

Beigeordnete	
Koch	



Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist; und der §§ 7 und 41 Abs. 1 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) hat der Rat in seiner Sitzung am 05. Juni 2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Beschluss zur Neu-aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 66 „Wohngebiet östlich und westlich des Nolkenfeldes“ für das Gebiet nördlich der Brackweder Straße, östlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2213, 33, 34, 35, 36, 3257, 39, 40, 41, 3404, 3405, 43, 3499, 3498, südlich des Senner Hellwegs und westlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2201, 1204, 2905, 118, 3469, 3320, 110, 3705, 3659, 2343, 2340, 102 und 98 gefasst.
- (2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 66 „Wohngebiet östlich und westlich des Nolkenfeldes“ wird für dieses v. g. Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.
- (3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Abgrenzungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, mit schwarz gestrichelter Linie umrandet.
- (4) Diese Satzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 ortsüblich bekanntzumachen und gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB mit dem Abgrenzungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. In der Bekanntmachung ist darauf hinweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann.

§ 2

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

- (1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- (2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Stadtbezirk Senne

Verkleinerung ohne Maßstab

----- Gebiet der Veränderungssperre