Amt, Datum, Telefon

600.32 Bauamt, 30.04.2025, 51- 3260

Drucksachen-Nr.

10026/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	15.05.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.05.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. I/S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“

- Stadtbezirk Senne -

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Schulbeförderungskosten: ca. 4.400 €/ Jahr
Kosten für Gutachten und Untersuchungen für die Bebauungspläne I/S 62-I/S 66: ca. 45.000 €
Planzeichnung (Betrag I/S 62, I/S 64-I/S 66): ca. 11.000

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

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Rat der Stadt Bielefeld	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss	21.11.2019	8	03.12.2019	24.3	--	--	9654/2014-2020
Beschluss frühzeitige Beteiligung	20.08.2020	11	01.09.2020	26.5	03.09.2020	31	11234/2014-2020

Beschlussvorschlag:

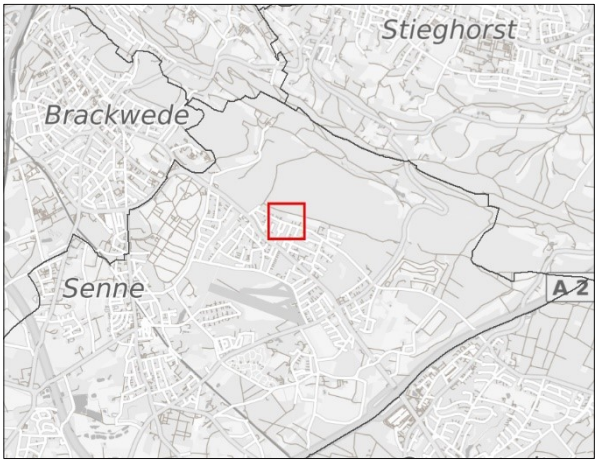
Die Bezirksvertretung Senne empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. **Der Bebauungsplan Nr. I/S 64 „Wohngebiet östlich des Spiegelsberger Wegs und nördlich des Senner Hellwegs“ für das Gebiet nördlich des Senner Hellwegs, östlich des Spiegelsberger Wegs und südlich des Teutoburger Waldes wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.**
2. **Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Vor Beginn der Veröffentlichungsfrist hat die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB mit den erforderlichen Angaben und Hinweisen zu erfolgen.**

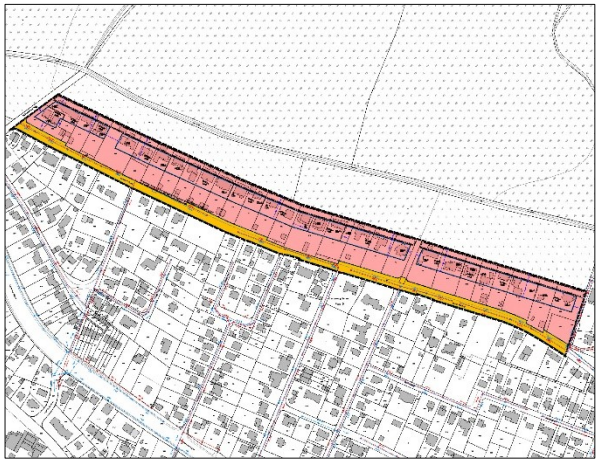
3. Parallel zur Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.

Kurzübersicht der Planung

Aufstellungsbeschluss | frühzeitige Beteiligung | **Entwurfsbeschluss** | förmliche Beteiligung | Satzungsbeschluss



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau Die 33 % Quote für den geförderten Wohnungsbau findet keine Anwendung, da bereits Baurecht auf Grundlage von § 34 BauGB besteht.

Anwendung der Baulandstrategie ☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Begründung:

Der Bebauungsplan I/S 64 überplant teilweise den nordöstlichen Bereich der als „*Buschkampsiedlung*“ bekannten Wohnsiedlung, der gegenwärtig überwiegend einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB darstellt. Die Buschkampsiedlung liegt in Hanglage südwestlich des Teutoburger Waldes und zeichnet sich durch heterogene im Wesentlichen kleinteilige Bebauungsstrukturen aus. Seit vielen Jahren beginnt sich der Gebietscharakter zu verändern. Die gewachsenen Bebauungsstrukturen werden teils durch große Gebäude ergänzt bzw. ersetzt. Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, den derzeitigen Gebietscharakter, der sich durch eine aufgelockerte und baumbestandene Stadtrandsiedlung auszeichnet, unter Berücksichtigung angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu wahren. Zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung der gebietstypischen Bebauungsstrukturen aus kleinteiligen Ein-, Zwei- und kleineren Mehrfamilienhäusern werden insbesondere Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise getroffen.

Die Regularien der Baulandstrategie kommen im Bebauungsplan I/S 64 nicht zur Anwendung, da bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 03.12.2019 nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Senne (21.11.2019) gefasst. Nach Konkretisierung der Planunterlagen beschloss der Rat der Stadt Bielefeld am 03.09.2020 unter Vorberatung des Stadtentwicklungsausschusses (01.09.2020) und der Bezirksvertretung Senne (20.08.2020) die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden im Herbst 2020 durchgeführt.

Nach der Beteiligung wurden eine schalltechnische Untersuchung, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Bericht zur faunistischen Untersuchung sowie ein Umweltbericht erstellt und die Ergebnisse in die planerische Abwägung eingestellt. Zum nun vorliegenden Entwurfsbeschluss erfolgte unter Einbezug der politischen Gremien eine Anpassung der städtebaulichen Zielvorstellung.

Im Anschluss an den vorliegenden Beschluss soll die Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden. Dabei wird der Entwurf des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Anhaltspunkte, die eine längere Veröffentlichung erfordern, sind nicht ersichtlich. Der Ort und die Dauer der Auslegung sowie die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht

Stadtkämmerer Kaschel	