INNENBEREICHSSATZUNG

„An der Eisenstraße, der Zinnstraße und dem Messingweg / Quelle“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES
2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES SATZUNGSGEBIETS
3. BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG
4. SATZUNGSZWECK
5. HINWEISE

5.1 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG
5.2 IMMISSIONSSCHUTZ
5.3 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT
5.4 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
5.5 BODENSCHUTZ

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, im Westen des Stadtbezirks Brackwede eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch die sogenannte „Klarstellungssatzung“ sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt werden.

Anlass für die Aufstellung der Satzung sind Anfragen zur Bebauung oder Beurteilung der bislang unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Für derartige Vorhaben sollen die Voraussetzungen und die Abgrenzung der Zulässigkeit klargestellt werden.

Mit dem Instrument der Innenbereichssatzung gibt der Gesetzgeber Kommunen die Möglichkeit, den Innenbereich deklaratorisch zu bestimmen. Gerade angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Bielefeld bietet sich hier eine effiziente planungsrechtliche Möglichkeit, vorhandene Bauflächen zu verdeutlichen.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES SATZUNGSGEBIETS

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst etwa 4 ha und befindet sich auf der Grenze der Ortsteile Quelle im Norden und Ummeln im Süden. Die Eisenstraße dient als Haupterschließung des Gebiets über die Queller Straße. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Autobahn 33, zu der es keine nahgelegene Anbindung gibt. Die Zinnstraße bildet eine Überführung in südwestlicher Richtung nach Steinhagen. Das Siedlungsgefüge wird durch einen Lärmschutzwall von der Autobahn abgeschirmt.

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich kann als Gemengelage beschrieben werden. Neben vielen Ein- bis Zweifamilienhäusern sind einige Gewerbeimmobilien mit deutlich größeren Grundflächen vorhanden. Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein kleines Waldstück mit vereinzelten Wohngebäuden ohne Bebauungszusammenhang.



Luftbild mit Geltungsbereich – Maßstab 1:5.000

3. BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Für eine Satzung nach § 34 Absatz 4 Nummer 1 BauGB sind die Flächenausweisungen des Regionalplans, des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans nicht von Belang.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann eine Klarstellungssatzung ausschließlich für Bereiche erlassen werden, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB darstellen, jedoch nicht innerhalb eines Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB liegen. Die Abgrenzung der Satzung beschränkt sich daher auf den unbeplanten Bereich.

Gleichzeitig bleibt unberührt, dass auch angrenzende Flächen, die durch einen Bebauungsplan überplant sind, funktional und tatsächlich Teil des zusammenhängend bebauten Ortsteils sind. Inmitten des Bebauungszusammenhangs befindet sich der Bebauungsplan I/U 12 „Gewerbegebiet Eisenstraße“. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit zweigeschossiger, abweichender Bauweise fest. Der Bebauungsplan unterbricht den städtebaulichen Zusammenhang nicht, sondern regelt lediglich die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen in seinem Geltungsbereich. Die Klarstellungssatzung dient daher der Verdeutlichung des bereits bestehenden Zusammenhangs für den unbeplanten Bereich, ohne dabei über die Grenzen eines bestehenden Bebauungsplans hinauszugreifen.



Luftbild mit Geltungsbereich und Bebauungsplan Nummer I/U 12 – Maßstab 1:5.000

4. SATZUNGSZWECK

Die Innenbereichssatzung dient zum einen der rechtssicheren Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs und stellt insbesondere in den Randbereichen die Einordnung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB klar. Dies trägt vornehmlich im Bereich der Zinnstraße sowie im nördlichen Abschnitt der Messingstraße zu einer eindeutigen planungsrechtlichen Beurteilung bei. Durch die Satzung wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern lediglich die bestehende Einordnung des Gebietes als Innenbereich festgelegt.

Zum anderen dient die Innenbereichssatzung dazu, einer Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich entgegenzuwirken, indem sie die bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB klarstellt.

5. HINWEISE

5.1 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Das Gebiet ist für die potenzielle Bebauung verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Es wird gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation keine zusätzliche Bebauung vorbereitet, die über das hinausgeht, was bereits vor der Aufstellung dieser Satzung ohnehin zulässig wäre. Die planungsrechtliche Situation ändert sich durch die vorliegende Satzung nicht, die Satzung hat lediglich einen klarstellenden Charakter. Die zuständige Fachbehörde wurde im Vorfeld beteiligt und hat keine Einwände vorgetragen. Negative Auswirkungen auf verkehrliche Belange sind somit nicht erkennbar.

Gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen längs der Bundesautobahn Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter nicht errichtet werden.

5.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Die rechtliche Grundlage zur Bebauung der verbliebenen Restgrundstücke im Geltungsbereich richtet sich auch künftig weiterhin nach § 34 BauGB. Es wird keine zusätzliche Bebauung vorbereitet, die über das hinausgeht, was bereits vor der Aufstellung dieser Satzung ohnehin zulässig wäre. Immissionsschutzbelange sind auf der Genehmigungsebene zu klären.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG SOWIE WASSERWIRTSCHAFT

Das Gebiet ist hinsichtlich der Abwasserbeseitigung für die potenzielle Bebauung ausreichend erschlossen. Die zuständige Fachbehörde wurde im Vorfeld beteiligt. Belange der Niederschlagwasserbeseitigung sind auf der Genehmigungsebene zu klären.

5.4 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die rechtliche Grundlage zur Bebauung der Freiflächen im Geltungsbereich richtet sich auch künftig weiterhin nach § 34 BauGB. Die Satzung bereitet gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation keine zusätzliche Bebauung vor, die über das hinausgeht, was bereits vor der Aufstellung dieser Satzung ohnehin zulässig wäre. Die zuständige Fachbehörde wurde im Vorfeld beteiligt und hat keine Einwände vorgetragen. Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind somit nicht erkennbar.

5.5 BODENSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht in einem hydrogeologisch kritischen (sensiblen) Bereich. Eventuell geplante Geothermie-Anlagen mit Erdwärmesonden sind aller Voraussicht nach zumindest bis zu einer Bohrtiefe von 100 m durchführbar.

Bielefeld, im Mai 2025
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31