INNENBEREICHSSATZUNG

„Am Johannisbach, Weißes Feld, Untere Wende / Theesen“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. GEGENSTAND DES BESCHLUSSES
2. STÄDTEBAULICHE SITUATION DES PLANGEBIETS
3. ZWECK DER SATZUNG
4. INHALT DER SATZUNG
5. VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF

1. GEGENSTAND DES BESCHLUSSES

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, im Süden des Stadtbezirks Jöllenbeck 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 ist die Anpassung des Geltungsbereichs an die heutigen Gegebenheiten der Bebauung und an die aktuelle Rechtslage. Für zukünftige Vorhaben sollen ebenso die Voraussetzungen und die Abgrenzung der Zulässigkeit im Satzungsgebiet klargestellt werden.

Mit dem Instrument der Innenbereichssatzung gibt der Gesetzgeber Kommunen die Möglichkeit, den Innenbereich deklaratorisch zu bestimmen. Eine Innenbereichssatzung bietet eine effiziente planungsrechtliche Möglichkeit, vorhandene Bauflächen zu verdeutlichen.

2. STÄDTEBAULICHE SITUATION DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst etwa 10,2 ha und befindet sich im südlichen Teil von Theesen, nördlich von Schildesche. Die Haupterschließung führt über die Straßen „Am Johannisbach“ und „Untere Wende“, die an den westlich gelegenen Horstheider Weg angebunden sind. Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet eingestuft, der Bereich ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Insbesondere im südlichen Teilbereich des Satzungsgebiets befinden sich auch Mehrfamilienhäuser.

Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Fläche an. Im Westen befindet sich ein Gartenverein mit Kleingärten. Südlich des Geltungsbereichs fließt der Johannisbach.



Abb. 1 Luftbild mit Geltungsbereich

Bisherige Flächenausweisung

Im Bereich der neu aufzustellenden Satzung liegt die Ortssatzung Nr. 23 „Auf dem weissen Feld“ vom 25.05.1956. Die Satzung Nr. 23 weist für das Gebiet ein Wohngebiet aus. Die Ortssatzung beruft sich auf Gesetzesgrundlagen von 1936 bis 1952 und enthält Vorgaben zu Grundstücksgrößen, Geschossigkeit von Wohngebäuden (1 Vollgeschoss), Drempelhöhe, Dachneigung und zu Einfriedungen.

Mit der Aufhebung der Satzung von 1956 werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das bedeutet, dass sich zukünftige Vorhaben an der vorhandenen Bebauung, zum Beispiel hinsichtlich der Gebäudegröße und der Geschossigkeit, im Plangebiet orientieren müssen. Der über die Jahre gewachsene Gebietscharakter des Plangebiets bleibt somit erhalten. Ein weitergehender Steuerungsbedarf wird am Standort nicht für erforderlich gehalten.

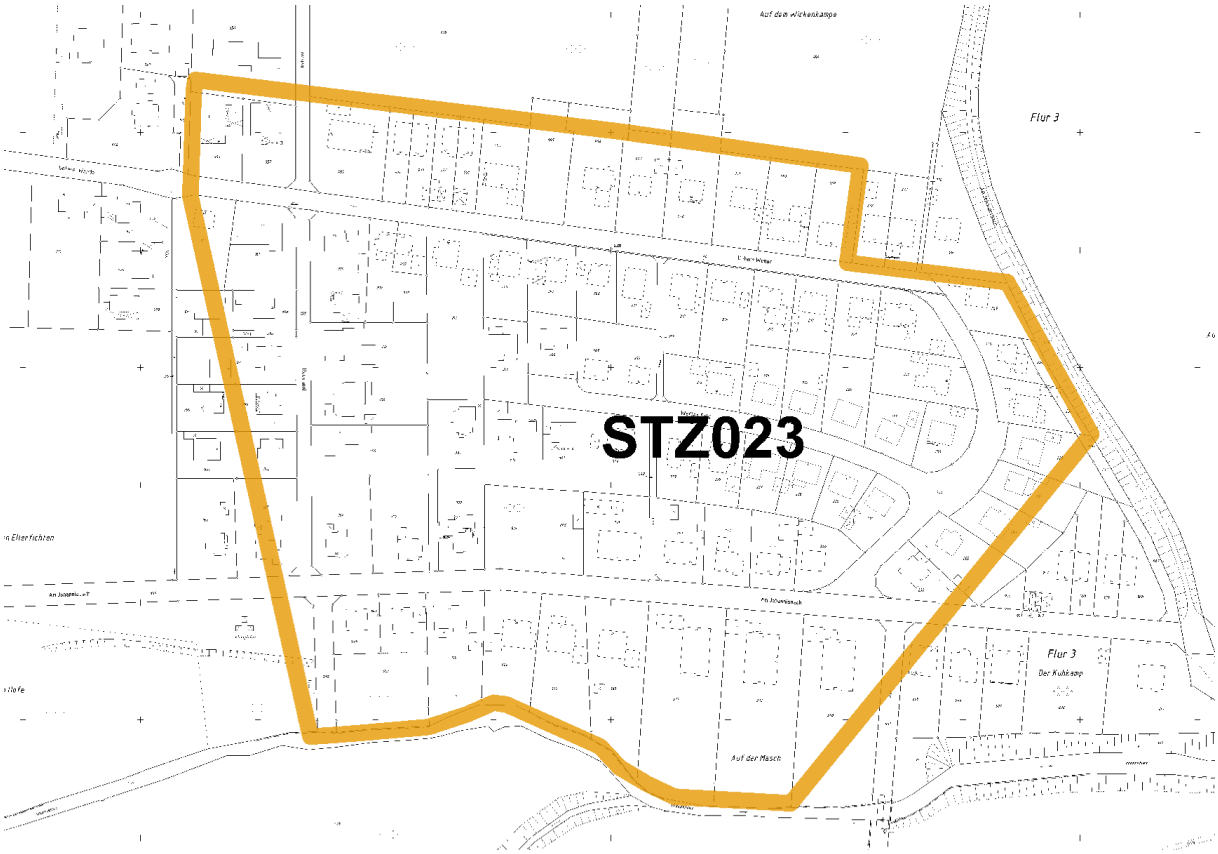


Abb.2 Satzung Nr. 23 „Auf dem weissen Feld“ v. 25.05.1956

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Ortssatzung entspricht nicht den heutigen Gegebenheiten des Gebietes. Es gibt auch außerhalb des Geltungsbereiches Bebauung. Die Ortssatzung soll aufgehoben werden und durch die Innenbereichssatzung ersetzt werden.

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 Absatz 4 Satz 1 Nummer 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. Mit der Aufhebung der Satzung Nr. 23 wird diese Vorgabe erfüllt.

3. ZWECK DER SATZUNG

Die Innenbereichssatzung dient zum einen der rechtssicheren Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs und stellt insbesondere in den Randbereichen die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB klar. Somit kann die planungsrechtliche Situation durch die vorgenommene Abgrenzung künftig eindeutig beurteilt werden. Durch die Satzung wird die bestehende Einordnung des Gebietes mit einer eindeutigen Abgrenzung als Innenbereich festgelegt.
Die Innenbereichssatzung stellt die bestehenden Bebauungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB dar.

4. INHALT DER SATZUNG

Die Innenbereichssatzung besteht aus dem Satzungstext sowie einem Satzungsplan, dem der räumliche Geltungsbereich entnommen werden kann. Innerhalb dieses Geltungsbereiches sind Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

5. VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 1 BauGB. Demnach können die Kommunen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils deklaratorisch festlegen. Die Satzung tritt in Kraft, wenn der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Bestehendes Planungsrecht wird nicht geändert. Daher ist auch keine Beteiligung erforderlich.

Bielefeld, im März 2026
Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31