

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	30.04.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.05.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

- Stadtbezirk Senne -

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**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.)

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
Aufstellungsbeschluss:	13.03.2025	6	25.03.2025	15.1	9474/2020-2025

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 wird mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.**
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 13a in Verbindung mit § 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. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB mit den weiteren Hinweisen nach Halbsatz 2 vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.**
- 3. Parallel zur Veröffentlichung im Internet sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.**

Begründung:

Kurzübersicht der Planung

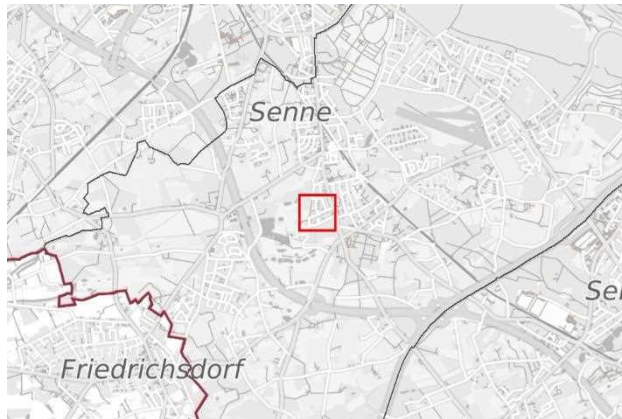
Aufstellungsbeschluss

frühzeitige
Beteiligung

Entwurfsbeschluss

förmliche
Beteiligung

Satzungsbeschluss



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): 82
davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten (33 %)

Anwendung der Baulandstrategie

☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/S 5 „Windelei“ trifft für die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser aus den 1940er Jahren lediglich bestandssichernde Festsetzungen. Angefragte bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude sind unter den gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen lediglich begrenzt möglich. Um vorhandene Flächenpotenziale für den Wohnungsbau effizient nutzbar zu machen, sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortgerechte Nachverdichtung mit einem zeitgemäßen städtebaulichen Konzept geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wurde am 25.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.1 durch den Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Senne beschlossen. Im Anschluss wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.05.2025 bis zum 30.05.2025 durchgeführt sowie ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin am 21.05.2025 abgehalten. Parallel hierzu wurden die städtischen Fachämter sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen sind in der Anlage "Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen" wiedergegeben.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Dabei wurde neben einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und einer Baumkartierung auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser detailliert betrachtet und analysiert. Auf Grundlage eines hydrogeologischen Bodengutachtens konnte zudem ermittelt werden, dass im östlichen Plangebiet eine Versickerung des Niederschlags möglich ist, während im westlichen Bereich eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in die bestehende Kanalisation zu bevorzugen ist. Die Machbarkeit dieses Vorgehens wurde durch eine Vordimensionierung der Rückhaltevolumina sowie einen Überflutungsnachweis dargelegt.

Durch die bestandersetzenden Neubauten können insgesamt 82 Wohnungen hergestellt werden, von denen mindestens 27 WE (33 %) öffentlich gefördert werden. Bei einer Geschossfläche von

insgesamt 9.600 m² würden mindestens 25 %, das heißt rund 2.400 m² Bruttogeschossfläche, als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Eine detaillierte Regelung zur Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Spielplatzfläche am Toppmannsweg folgt zum Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag. Im Übrigen werden denkmalrechtliche Belange durch den Abriss der Bestandsgebäude nicht berührt.

Im Anschluss an den vorliegenden Entwurfsbeschluss soll die Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die 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 sind vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen
- Begründung
- Checkliste zum Leitbild einer zukunftsgerechten Bauleitplanung

Beigeordnete

gez. Koch