



INNENBEREICHSSATZUNG

„Leihkamp / Babenhausen“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINES**
- 2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES PLANGEBIETS**
- 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 Nordosten des Stadtbezirks Dornberg 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 mögliche 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. Dies bietet eine effiziente planungsrechtliche Möglichkeit zur Abgrenzung zum Außenbereich.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES SATZUNGSGEBIETS

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst etwa 3 ha und grenzt an den Siedlungsbereich im Südosten Babenhausens. Die Stichstraße Leihkamp dient als Erschließung des Gebiets, welche von der Babenhauser Straße ausgehend Richtung Norden führt.

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich ist im Wesentlichen durch kleinteilige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie untergeordnet durch ehemalige Hofstellen geprägt. Zudem sind untergeordnete, gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Der Geltungsbereich ist östlich und westlich angrenzend von Ackerflächen umgeben. Die östlich angrenzende Ackerfläche soll zukünftig im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zur Wohnnutzung überplant werden. Nördlich befinden sich weit auslaufende Gartenflächen der dazugehörigen Einfamilienhäuser sowie weiter nördlich Weide- bzw. Grünflächen als Bestandteil des freien Landschaftsraums.



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

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 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. Die Abgrenzung der Satzung beschränkt sich daher auf den unbeplanten Bereich.

Gleichzeitig bleibt unbewertet, dass auch angrenzende Flächen, die durch einen Bebauungsplan überplant sind, funktional und tatsächlich Teil des zusammenhängend bebauten Ortsteils sind. Angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung befindet sich der Bebauungsplan Nr. II/Ba 8 „Wohnen am nördlichen Leihkamp“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Der Bebauungsplan regelt, ergänzend zum bestehenden städtebaulichen Zusammenhang, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen in seinem Geltungsbereich zur Schaffung von Wohnraum. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 43.2 „Wohnquartier nördlich und westlich der Babenhauser Straße, östlich Leihkamp / Babenhausen“ derzeit im Aufstellungsverfahren, welcher nach aktuellem Planungsstand ebenso Wohnraum, ergänzend zum umliegenden im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich, schaffen soll. Die Klarstellungssatzung dient daher der Verdeutlichung dieses bereits bestehenden Zusammenhangs für den unbeplanten Bereich, ohne dabei über die Grenzen eines bestehenden Bebauungsplans hinauszugreifen.



Luftbild mit Geltungsbereich und umliegenden Bebauungsplan-Umringungen, ohne Maßstab

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 insbesondere im nordöstlichen Bereich der Straße Leihkamp 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 Ausbreitung der Bebauung in den Außenbereich entgegenzuwirken, indem sie eine eindeutige Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB klarstellt.

5. HINWEISE

5.1 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG

Durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung sind keine zusätzlichen Verkehre zu erwarten, die nicht ohnehin planungsrechtlich bereits zulässig sind. Negative Auswirkungen auf verkehrliche Belange sind somit nicht erkennbar.

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

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet hinsichtlich der Abwasserbeseitigung insgesamt ausreichend erschlossen ist und somit keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung bestehen. 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. Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind somit nicht erkennbar.

5.5 BODENSCHUTZ

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht in einem hydrogeologisch sensiblen Bereich. Negative Auswirkungen auf bodenschutzrechtliche Belange sind durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung nicht erkennbar.

Bielefeld, im Juli 2026

Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31