

Stadtbezirk Senne

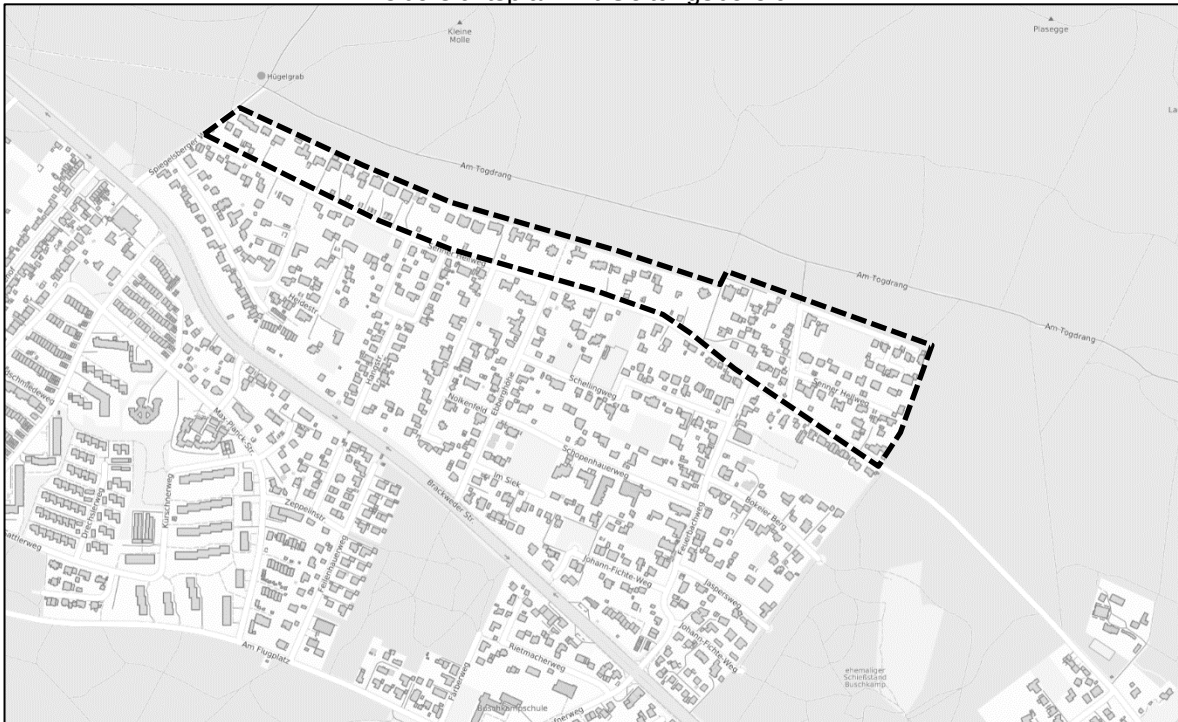
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 70

**„Wohnen nördlich des Senner Hellwegs –
zwischen den Hausnummern 1 und 115“**

Allgemeine Ziele und Zwecke

Vorentwurf
Oktober 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Bauamt Bielefeld; 600.32

B: Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**
- 4. Planungsziele, Plankonzept sowie planungsrechtliche Vorgaben**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Planungsrechtliche Inhalte und Festsetzungen
 - 4.3 Baulandmanagement
 - 4.4 Geförderter Wohnungsbau
- 5. Belange des Umweltschutzes**
- 6. Umsetzung der Bauleitplanung**
- 7. Vorliegende Gutachten**

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt in Hanglage des Teutoburger Waldes und zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus. Aufgrund der hohen Nachfrage an Nachverdichtung und Neubebauung - insbesondere von Mehrfamilienhäusern mit über vier Wohneinheiten - beginnt sich die städtebauliche Struktur in dem Gebiet langsam zu verändern. Ohne planungsrechtliches Gegenwirken wird sich das Gebiet zwangsläufig weiter ungesteuert verändern. Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Strukturen und die städtebauliche Ordnung insbesondere im Übergangsbereich zum Teutoburger Wald langfristig zu sichern.

Das Plangebiet stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Vorhaben werden deshalb auf Grundlage von § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt: Im Rahmen des Einfügungsgebotes kann die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche – aber nicht die Anzahl der Wohneinheiten – planungsrechtlich beurteilt werden. Aufgrund der zulässigen Grundfläche in Kombination mit der zulässigen Gebäudehöhe ist in den kommenden Jahren von einer erheblichen Zunahme an Wohneinheiten im Plangebiet auszugehen.

Durch die erwartete Zunahme an Wohneinheiten und der damit verbundenen Veränderung der städtebaulichen Struktur wird ein Planbedürfnis ausgelöst. In dieser Hinsicht besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, nach welchem die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“ soll gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb von Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) festgesetzt werden. Die Zulässigkeit über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, unterliegt weiterhin dem Einfügegebot nach § 34 BauGB.

Bei der Ausarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanes wird sich bei den zu treffenden Festsetzungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf das Wesentliche beschränkt – der Eingriff auf das private Eigentum bleibt gering und die Heterogenität des Baugebietes wird entsprechend einbezogen. So soll mit einer gewissen Feinsteuerung dazu beigetragen werden, den Siedlungscharakter der Stadtrandsiedlung zu erhalten.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

a) Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/ S 70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“ liegt im nördlichen Teil der sogenannten „Buschkampsiedlung“ im Stadtteil Senne. Das Plangebiet stellt einen durch Wohnnutzung geprägten Bereich im Stadtteil Senne –südlich des Teutoburger Waldes– dar.

Der Planbereich wird südlich durch die Straße Senner Hellweg und westlich durch die Straße Spiegelsberger Weg begrenzt. Im Norden und Osten wird der Planbereich durch den Teutoburger Wald begrenzt. Durch die Abgrenzung des Plangebietes wird dem nördlichen Bereich der Buschkampsiedlung, der als Übergangsbereich zwischen dem Siedlungskörper und dem Teutoburger Wald gewertet wird, eine besondere Bedeutung zugesprochen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 11 ha auf.

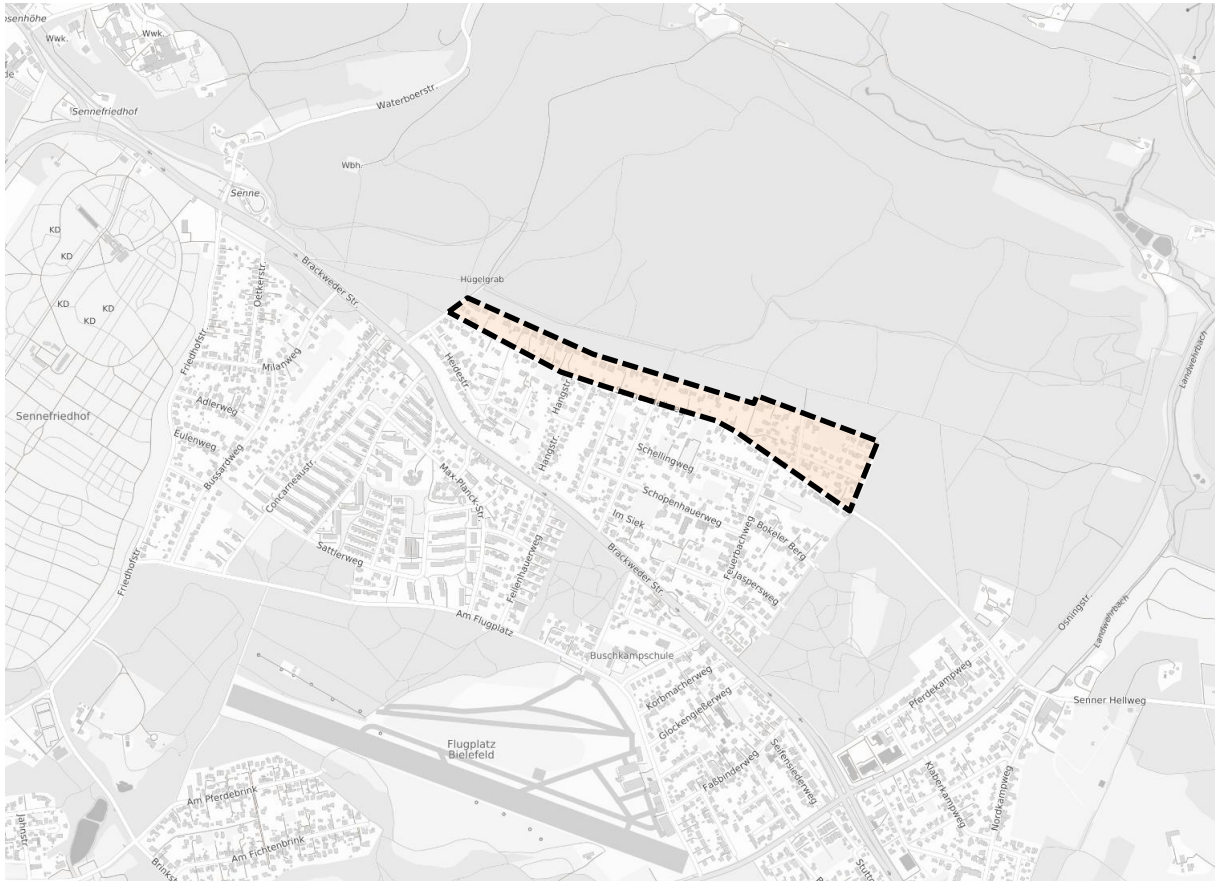


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, ohne Maßstab (o.M.)

b) Topographie

Das Plangebiet liegt in Hanglage des Teutoburger Waldes – es weist somit deutliche Höhenunterschiede auf. Innerhalb des Plangebietes liegt ein Höhenanstieg in Richtung Süd-Nord sowie ein Höhenabfall in Richtung West-Ost vor.

Höhenanstieg im Plangebiet in Süd-Nord-Richtung:

Von der Kreuzung Ebberghöhe/ Senner Hellweg bis zur nördlichen Grundstücksgrenze Senner Hellweg 43 steigt das Gelände um ca. 4 m an.

Höhenabfall im Plangebiet in West-Ost-Richtung:

Der Senner Hellweg begrenzt das Plangebiet in West-Ost-Richtung. Er beginnt an der Einmündung am Spiegelsberger Weg und verliert bis zur östlichen Plangebietsgrenze (Senner Hellweg 115) ca. 5 Höhenmeter.

c) Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet nördlich des Senner Hellwegs wird nahezu ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Die Wohnnutzung wird lediglich durch wenige freie Berufstätige und denen gleichgestellte Gewerbebetreibende i. S. d. § 13 BauNVO (Rechtsanwaltschaft und Softwareentwicklung) ergänzt.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich der Buschkampsiedlung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Auch hier wird die Wohnnutzung durch verschiedene wohnverträgliche Nutzungen, wie freie Berufe (bspw. Rechtsanwälte, Architekten und Steuerberater) und denen gleichgestellte Gewerbebetriebe (wie Immobilienmakler, Softwareentwickler und Webberater) i. S. d. § 13 BauNVO ergänzt: Insbesondere entlang der Feuerbachstraße ist eine

Häufung dieser Nutzungen vorhanden. An der Heidestraße befinden sich zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (u.a. ein Küchen- und ein Gartenmöbelgeschäft). Im südöstlichen Bereich der Buschkampsiedlung – an der Brackweder Straße – befinden sich eine Tankstelle und ein Restaurant. Zentral innerhalb der Buschkampsiedlung befinden sich Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (Kindertagesstätte und Kirche am Schopenhauerweg) sowie Tennisplätze (am Schellingweg).

Der Bebauungscharakter der Buschkampsiedlung ist sehr heterogen. Das Gebiet ist durch eine vielfältige Bebauung gekennzeichnet:

Die Bebauung innerhalb des Planbereiches (im Bereich östlich Spiegelsberger Weg und Senner Hellweg 59) zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aus. Die Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen und weisen Grundflächen von ca. 110 qm bis ca. 370 qm auf. Der überwiegende Teil der Gebäude verfügt jedoch über eine Grundfläche von über 200 qm. Die Gebäude weisen ein bis zwei oberirdische Geschosse auf. Die Dachlandschaft ist sehr heterogen geprägt: Es sind Sattel-, Walm- und Flachdächer vorhanden. Einige der neuerrichteten Gebäude mit Flachdach verfügen über ein weiteres oberstes Geschoss, das von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringt - ein sog. Staffelgeschoss. Bei diesen Gebäuden entsteht der Eindruck der Dreigeschossigkeit.

Die Gebäude sind überwiegend auf der rückwärtigen Grundstückshälfte angeordnet, sodass eine großzügige Vorgartenfläche entsteht. Diese Vorgartenflächen sind mehrheitlich von Bebauung freigehalten und verfügen über einen hohen Baumbestand. Ausnahmen stellen die neuerrichteten Gebäude Senner Hellweg 21, 21 a und 23 dar: In den Vorgartenflächen sind überdachte Stellplatzflächen für Pkw und breite Zufahrten vorhanden. Der Baumbestand ist hier gering.

Anderweitig stellt sich die Bebauung im Plangebiet nördlich des Senner Hellwegs und südlich des Senner Waldwegs dar: Die Grundstücke sind hier deutlich kleiner, dienen aber auch überwiegend dem Wohnen. Die Gebäude weisen eine Grundfläche von ca. 80 qm bis zu 390 qm auf; wobei der überwiegende Teil der Gebäude eine Grundfläche von ca. 130-150 qm aufweist. Die Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie die Doppelhäuser weisen ein bis zwei Geschosse auf. Die Dachlandschaft stellt sich auch hier sehr heterogen dar: Es sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen vorhanden. Die unbebaute Grundstücksfläche dient in diesem Gebiet der gängigen Gartennutzung. Insbesondere die Grundstücke Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücke 246, 1153 und 1154 sind durch einen sehr dichten Baumbestand geprägt.

Innerhalb des Plangebietes weisen die Gebäude überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten je Gebäude auf. Es sind jedoch auch einige Gebäude mit bis zu sechs Wohneinheiten vorhanden. Insbesondere weisen die in den letzten Jahren neugebauten Wohngebäude im Schnitt deutlich mehr Wohneinheiten als der Altbestand auf.

Auch im Bereich der übrigen Buschkampsiedlung (außerhalb des Plangebietes) liegt eine heterogene Bebauungsstruktur vor:

Beidseitig der Straße Feuerbachweg wird die Wohnnutzung durch wohnverträgliche Gewerbenutzungen ergänzt. Die Bebauungsstruktur ist sehr heterogen: Neben den typischen Ein- und Zweifamilienhäusern sind hier auch größere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (WE) vorhanden. Die Grundfläche der Mehrfamilienhäuser liegt zwischen 215 qm und 380 qm. Sie weisen zwei bis drei oberirdische Geschosse auf. Die kleineren Gebäudetypen weisen Grundflächen von ca. 95 qm bis ca. 200 qm auf. Sie verfügen über ein bis zwei Geschosse. Die Dachlandschaft ist in diesem Gebiet ebenfalls vielfältig: Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer vorhanden. Rückwärtig des Feuerbachwegs 14 (CVJM-Senneheim) liegt eine Sportfläche, die teilweise durch einen dichten Baumbestand geprägt ist.

Im Bereich östlich der Straße Ebberghöhe und westlich des Feuerbachweges liegt eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vor: Das Gebiet dient vorrangig dem Wohnen und wird durch

die Kindertagesstätte, die Kirche, Tennisplätze und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bedarfsorientiert ergänzt. Die Gebäude weisen Grundflächen zwischen 90 qm und 712 qm auf und verfügen über ein bis drei Geschosse. Die Dachlandschaft ist in diesem Bereich ebenfalls sehr heterogen. Im Bereich des Schopenhauerwegs und des Schellingwegs wurden in den letzten Jahren neue Wohngebäude genehmigt: Unter anderen wurden hier mehrere große Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohneinheiten genehmigt.

Die unbebauten Flächen dienen überwiegend der Gartennutzung. Einige Bereiche werden auch durch einen dichten Baumbestand geprägt. Hierzu gehören unter anderen der rückwärtige Bereich der Grundstücke Schellingweg 14, 18 und 22 sowie das Grundstück zwischen den Gebäuden Senner Hellweg 46 und 50.

Westlich der Straße Ebberghöhe und östlich des Spiegelsberger Weg liegt ebenfalls eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vor: Neben Ein-, Zwei-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern sind hier auch Reihenhäuser vorhanden. Die Gebäude weisen überwiegend geringe Grundflächen auf. Es sind Wohngebäude mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung vorhanden. Die Dachlandschaft ist durch Sattel-, Walm- und Flachdächer geprägt. In diesem Gebiet werden insbesondere die rückwärtigen Grundstücksflächen als Gartenfläche genutzt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden teilweise durch dichte Baumbestände geprägt. Hierzu zählen beispielsweise die rückwärtigen Bereiche zwischen der Straße Nolkenfeld und Hangstraße, die rückwärtigen Bereiche der Hangstraße und Heidestraße sowie rückwärtig der Straße Senner Hellweg.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

a) Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich liegt nach dem **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** innerhalb des festgelegten Siedlungsraums. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar. Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold ist das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und als Bereich des Grundwasser- und Gewässerschutzes dargestellt. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die mit der Planung angestrebte gesteuerte innerörtliche Nachverdichtung entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 Abs. 4 BauGB bindend. Gemäß dem Entwurf des Regionalplans OWL wird das Plangebiet auch weiterhin im Bereich einer ASB-Fläche und einem Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz liegen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.



Abbildung 2: Regionalplan NRW (o.M.)

b) Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planungen mit dem Ziel einer städtebaulichen Feinsteuerung zum Erhalt des typischen Charakters der Stadtrandsiedlung entspricht den Zielsetzung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan gilt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

d) Erhaltungsziele und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete

Nördlich des Plangebietes – im Teutoburger Wald – befindet sich das **FFH Gebiet DE-4017-301** sowie ein **Vogelschutzgebiet**. Vordringliches Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Entwicklung naturnaher und altersgestaffelter Buchenwälder durch naturnahe Bewirtschaftung und Sukzession. Der Kalkmagerrasen ist zu erhalten und zu sichern. Die Umsetzung dieser Ziele sichert langfristig die Funktion des Teutoburger Waldes. Der Teutoburger Wald ist Lebensraum der vom Aussterben bedrohten Violetter Sommerwurz und zahlreicher stark gefährdeter Pflanzenarten. Der Teutoburger Wald ist darüber hinaus Lebensraum der gefährdeten Zauneidechse und des potentiell gefährdeten Siebenschläfers.

Deckungsgleich zu dem FFH-Gebiet liegt der **Geltungsbereich des Naturschutzgebietes Bi-003**. Hier soll die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von bedeutsamen Lebensräumen und Lebensstätten seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sichergestellt werden.

Nördlich des Plangebietes schließt das **Landschaftsschutzgebiet LSG 4017-0002** an. Schutzziel ist die Erhaltung des Teutoburger Waldes in seiner geomorphologischen Ausprägung mit seinen charakteristischen artenarmen und artenreichen Kalkbuchenwäldern, Buchen-Eichenwäldern und artenarmen Hainsimsen-Buchenwäldern sowie deren seltenen Tier- und Pflanzenarten.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet **LSG 4017-007**. Schutzziel ist die Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Sandflächen mit Dünen und Kastentälern und ausgedehnten Nadelwäldern, zur Erhaltung und zur Ergänzung der das Landschaftsbild gliedernden und belebenden Laubbäume wegen der besonderen Bedeutung des Gebietes für die Erholung.

Nördlich des Senner Hellwegs beginnt der **Naturpark Teutoburger Wald/ Eggegebirge (NTP-006)**. Besucher können sich hier die historischen Attraktionen wandernd erschließen.

Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich des Teutoburger Waldes ein **Gebiet für den Schutz der Natur (GSN-0436)**.

Im Plangebiet liegen **keine Naturdenkmäler**.

Die aufgeführten Schutzziele stehen dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht entgegen. Durch den Bebauungsplan wird in einem bestehenden Wohngebiet das vorhandene Planungsrecht durch Feinsteuern nicht wesentlich verändert. Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB richtet, ist eine zusätzliche Erschließung von Außenbereichsflächen nicht vorgesehen. Im Rahmen des bereits vorhandenen Planungsrechts können die wenig bestehende Baulücken unter Berücksichtigung der Bielefelder Baumschutzsatzung nachverdichtet und der vorhandene Altbestand überplant werden. Negative planungsbedingte Auswirkungen sind –nach jetzigen Kenntnisstand– nicht zu erwarten.

e) Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB: Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

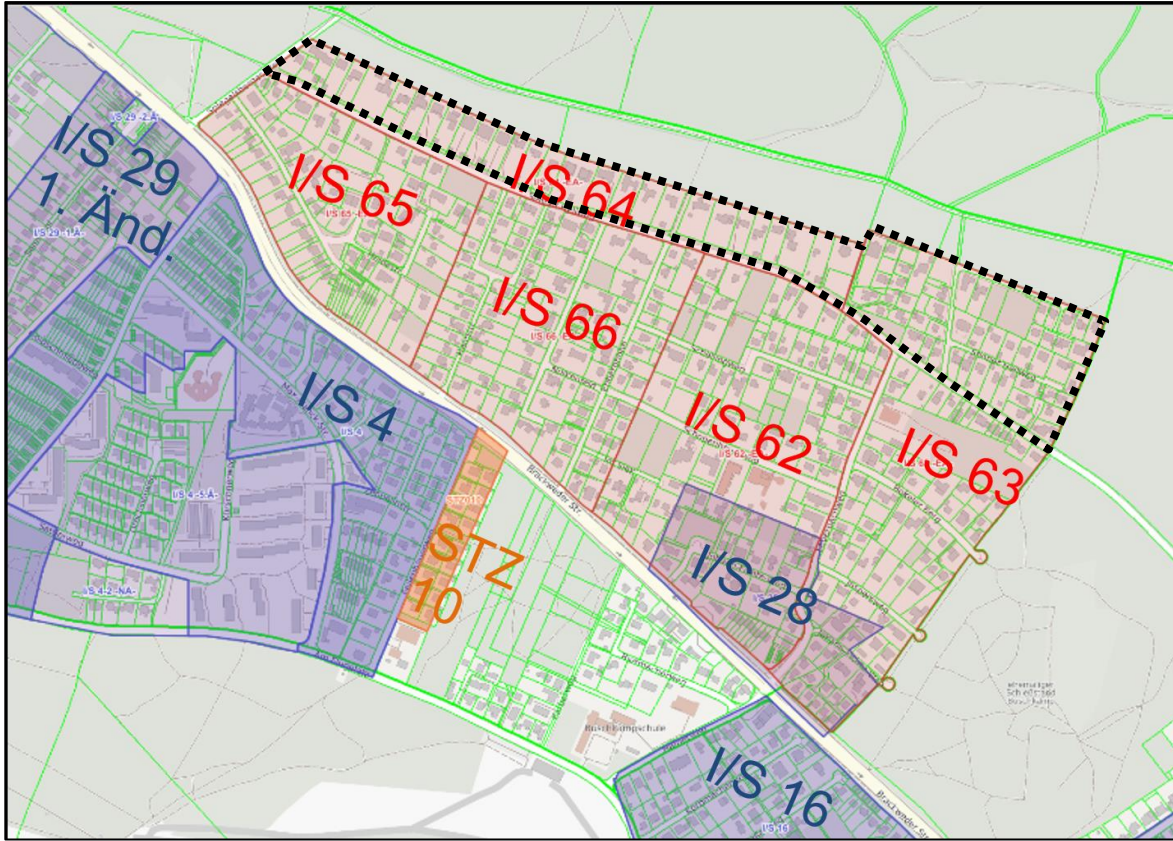


Abbildung 5: Umliegendes Planungsrecht (o.M.)

Gegenwärtig befinden sich für den Siedlungsbereich der Buschkampsiedlung die **Bebauungspläne Nr. I/S 62, 63, 64, 65 und 66 in Aufstellung** – diese verfügen über umfangreiche Festsetzungskataloge zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise und zu gestalterischen Vorschriften. Eine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung ist nicht notwendig: Es sind Nutzungen vorhanden, die dem Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen. Demnach bildet die Siedlung gem. § 34 Abs. 2 BauGB ein faktisch Allgemeines Wohngebiet aus. Vorhaben müssen somit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, um in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zulässig zu sein. Eine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung ist demnach nicht erforderlich, um den wohnbaulichen Gebietscharakter weiterhin sicherstellen zu können. Ein zusätzlicher Steuerungsbedarf wird in Bezug auf die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im nördlichen Übergang zum Teutoburger Wald gesehen – durch die Möglichkeit der Feinsteuerung sollen diese für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes I/S 70 festgesetzt werden.

Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes schließen Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB an.

4. Planungsziele, Plankonzept sowie planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Planungsziele

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“ soll in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtliche Grundlage für den charakteristischen Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur und der städtebaulichen Ordnung geschaffen werden. Der „einfache“ Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB soll die zulässigen Wohneinheiten auf vier beschränken. Die weitere Zulässigkeit von baulichen Anlagen richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, ist weiterhin nur genehmigungsfähig, sofern es sich nach dem Einfügegebot in die maßgeblich nähere Umgebung einfügt.

Eine Beschränkung auf maximal vier Wohneinheiten ist im vorliegenden Planbereich sinnvoll: In der nahen Vergangenheit wurden Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten genehmigt. Diese gefährden den Gebietscharakter aufgrund ihrer Erscheinungsform, ihrer Nutzungsdichte und Nutzungsintensität sowie dem Mehrbedarf an Stellplatzflächen zunehmend. Im Rahmen des gegenwärtig anzuwendenden Planungsrechtes nach § 34 BauGB stellt die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude kein Prüfkriterium dar. Es liegt somit kein Instrument zur Steuerung von Wohneinheiten vor, sodass bei Nichtaufstellung des Planes auch zukünftig Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten genehmigt werden müssten, sofern sie den Vorschriften des § 34 BauGB nicht widersprechen.

4.2 Planungsrechtliche Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein „einfacher“ Bebauungsplan, der zum Ziel hat, die baulichen Strukturen zu sichern und die städtebauliche Eigenart des Plangebiets zu erhalten. Hierzu wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

Das derzeit zulässige Maß der baulichen Nutzung ist nicht weiterführend geregelt: Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, richten sich weiter nach dem derzeit gültigen Planungsrecht nach § 34 BauGB. Ein weiterführender Festsetzungskatalog ist vorliegend nicht erforderlich und würde dem Gebot der planerischen Zurückhaltung entgegenstehen. Bei dem zu überplanenden nördlichen Teilbereich der Buchkampsiedlung handelt es um ein bereits bebautes Gebiet aus dem sich der Zulässigkeitsrahmen hinreichend ableiten lässt.

Das Gebiet dient überwiegend dem Wohnen und wird lediglich durch wenige nicht störende gewerbliche Nutzungen ergänzt (siehe hierzu Kapitel 2c). Es sind Nutzungen vorhanden, die dem Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen. Demnach bildet das Plangebiet gem. § 34 Abs. 2 BauNVO ein faktisches allgemeines Wohngebiet aus. Vorhaben müssen somit auch zukünftig dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen, um in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung zulässig zu sein. Eine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung ist demnach nicht erforderlich, um den wohnbaulichen Gebietscharakter weiterhin sicherstellen zu können.

Wie in Kapitel 2c beschrieben ist das Plangebiet durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. In diese Vielfältigkeit soll durch die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften nicht eingegriffen werden. Die Buchkampsiedlung stellt in ihrer Lage im Stadtgebiet eine Stadtrandsiedlung dar – sie liegt somit nicht in repräsentativer Innenstadtlage. In dieser städtischen Randlage ist der städtebauliche Steuerungsanspruch geringfügig geringer. Der Bauherrenschaft werden Freiheiten zugestanden, um deren persönlichen Gestaltungs- und Verwirklichungswünsche zu ermöglichen.

Das Planungsziel –Wahrung des Siedlungscharakters bei angemessener Weiterentwicklung im Übergangsbereich zum Teutoburger Wald– kann durch die Festsetzung über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude erreicht werden.

Die Gebäude, die im Bestand bereits über mehr vier Wohneinheiten verfügen, unterliegen dem passiven Bestandsschutz.

a) Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude

Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Gebäude mit maximal vier Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden.

Das Plangebiet liegt in einer ökologisch wertvollen Hanglage: Nördlich des Plangebietes grenzt der Teutoburger Wald mit zahlreichen Schutzgebieten (siehe Kapitel 3.d) an. Der Wald zieht sich teilweise bis in das Plangebiet hinein. Dies ist nur aufgrund der aufgelockerten Bebauung mit teils großen Ein- und Zweifamilienhäusern möglich. Die Wohnlage zeichnet sich insbesondere durch große Wohnungszuschnitte aus – sodass diese gut für Familien mit Kindern geeignet sind.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten soll dieser lockere Gebietscharakter mit großen Wohneinheiten erhalten bleiben. Auch soll der angrenzende Teutoburger Wald vor weiteren negativen anthropogenen Einflüssen aus dem Wohngebiet geschützt werden.

Mehrfamilienhäuser mit vier Wohneinheiten verfügen noch über eine äußere Gestalt, die der von großen Ein-, Zwei- und Doppelhäusern ähnelt. Während Mehrfamilienhäuser mit über vier Wohneinheiten aufgrund der Anzahl an unterzubringenden Wohneinheiten oft deutlich größer und höher sind. Durch Gebäude mit maximal vier Wohneinheiten kann der gegenwärtig vorhandene Gebietscharakter gesichert werden.

Für Wohnnutzungen sind Stellplätze gemäß der Bielefelder Stellplatzsatzung nachzuweisen. Je mehr Wohneinheiten im Plangebiet umgesetzt werden, desto mehr Stellplätze sind zu realisieren. Die Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude dient somit auch dazu die den Bedarf an benötigten und nachzuweisenden Stellplatzflächen gering zu halten. Auch soll durch eine Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten der anwohnerbedingte Mehrverkehr und die damit einhergehende Verkehrsbelastung sowie einer Überlastung des bestehenden Straßennetzes entgegengewirkt werden. Bei einer steigenden Anzahl der Wohnbevölkerung kann eine ausreichende Erschließung ab einem gewissen Punkt nicht mehr gewährleistet werden. Eine leistungsfähigere Erschließung für das Plangebiet wäre jedoch und auch unter hohen Aufwendungen kaum zu ermöglichen. Demnach ist es auch aus Gründen der Erschließungssituation notwendig, die Wohneinheiten zu begrenzen, um eine leistungsfähige und ausreichende Erschließung langfristig sicherstellen zu können

Auch vor dem Hintergrund der Kapazitätsgrenzen der entwässerungstechnischen Anlagen (insbesondere des Kanalnetzes und der Kläranlage) ist eine Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude erforderlich, um eine schadlose Abwasserbeseitigung auch weiterhin gewährleisten zu können.

In dem Gebiet liegen Defizite in der Spielflächen- und Kindergartenplatzversorgung vor. Auch diesen wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten Rechnung getragen.

Mit dem Ziel, die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird auch den regionalplanerischen Rahmenbedingungen an Flächen für den Grundwasser- und Gewässerschutz in Siedlungsreichen entsprochen.

b) Grünordnung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Baumschutzsatzung (Drucksachennummer 3989/2020-2025) beschlossen. Diese trat zum 01.10.2022 in Kraft und ist auch innerhalb von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Baumschutzsatzung findet somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 70 Anwendung.

c) Soziale und kulturelle Infrastruktur

Direkte Auswirkungen auf die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur werden durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst. Verschiedene öffentliche Einrichtungen wie unterschiedliche Schulformen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind im Stadtteil Senne vorhanden und fußläufig bzw. mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

Durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/S 70 wird –im Vergleich zum Ist-Zustand– kein Planungsrecht für zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.

Inwieweit die Planung Einfluss auf die Schulentwicklungsplanung und die Kindergartenplätze hat, ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

d) Technische Infrastruktur (Entwässerung)

Im Bereich der Buschkampsiedlung wird das anfallende Abwasser im Trennsystem entsorgt. Die Einleitung erfolgt in den Sammler Friedrichsdorf. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der AOL-Kläranlage Obere Lutter.

Die Bezirksregierung Detmold (Teildezernat 54.8 Kommunalabwasser) stuft die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Buschkampsiedlung mit der Priorität 2 ein. Das bedeutet, dass ein Nachbesserungsbedarf bei der Abwasserentsorgung besteht. Bei der Ausweisung von neuem Bauland und einer angestrebten starken Nachverdichtung könnten Bedenken aus abwasserwirtschaftlicher Sicht bestehen.

Die Bezirksregierung stellt heraus, dass es sich bei der Buschkampsiedlung um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt und eine mögliche Nachverdichtung etappenweise erfolgen soll. Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird das bestehende Planungsrecht nur geringfügig angepasst und kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Es handelt sich hierbei nicht um eine Projektplanung mit kurzem Realisierungszeitraum. Vielmehr unterliegt eine Entwicklung den Bebauungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Von einer etappenweisen und verträglichen Nachverdichtung ist auszugehen.

4.3 Baulandmanagement

Das Instrument der Baulandstrategie kommt im Bebauungsplan Nr. I/S70 „Wohnen nördlich des Senner Hellwegs – zwischen den Hausnummern 1 und 115“ nicht zur Anwendung. Es handelt sich hier um ein Gebiet, in dem bereits jetzt Planungsrecht auf Grundlage von § 34 BauGB besteht – der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

Im Vordergrund der Planung steht nicht die Neuausweisung von Wohnbauflächen, sondern die Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebietes und eine städtebaulich geregelte Neuordnung. Im Sinne einer Innenentwicklung ist im Plangebiet lediglich die planungsrechtliche Steuerung der gebietsverträglichen Nachverdichtung vorgesehen.

4.4 Geförderter Wohnungsbau

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird

sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer bis 2026 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses vom 24.06.2021 (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33 % der vorgesehenen Wohneinheiten und 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF) im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden.

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll von der Festsetzung einer Quote aus vielfältigen Gründen abgesehen werden: Bei der Planung handelt es sich nicht um eine klassische Investorenplanung, bei welcher ein konkretes Projekt umgesetzt wird. Die Stadt überplant aus Gründen der städtebaulichen Ordnung ein Gebiet, welches bereits fast vollständig bebaut ist. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von zahlreichen Personen, sodass keine natürliche oder juristische Person vorhanden ist, mit der ein Vertrag über die festgelegte Quote geschlossen werden könnte.

5. Belange des Umweltschutzes

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden, wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Im weiteren Planverfahren wird zu den betroffenen Umweltbelangen auf die Aussagen der Fachämter/-behörden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Bezug genommen.

Die vorliegende Erstaufstellung des Bebauungsplanes I/S 70 dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und der geordneten Nachverdichtung im Übergangsbereich zum Teutoburger Wald.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird somit abgesehen. Es wird aber ausdrücklich festgestellt, dass die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13 BauGB inhaltlich sorgfältig geprüft und angemessen in die Abwägung eingestellt werden. Grundsätzlich wird erwartet, dass das Planverfahren gemäß § 13 BauGB insgesamt aus Umweltsicht vertretbar ist.

Mit Blick auf die **Belange des Artenschutzes** sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Im weiteren Planverfahren wird eine **Artenschutzprüfung** erstellt.

Bauleitpläne sollen u. a. auch den **Klimaschutz** und die **Klimaanpassung** fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, ohne dass hiermit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht. Nicht ausgeschlossen sind in diesem Rahmen mögliche (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit weiteren Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc. Nach der **Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Bielefeld** liegt der Planbereich in einem Siedlungsbestand ohne Sanierungsbedarf. Innerhalb des Plangebiets sind Kaltluftereinwirkbereiche innerhalb der Bebauung vorhanden. Bestehende Frei- und Grünflächen sind als schützenswert eingestuft: so unterliegt die

Grünfläche an den Gebäuden Senner Hellweg 61 und 61 d und die Grünfläche zwischen den Gebäuden Senner Waldweg 4 und 16 der ersten Schutzpriorität.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsfälle vorhanden. Östlich zum Plangebiet liegen die Altablagerungen AA620 und AA568. Hierbei handelt es sich um Altablagerungen des ehemaligen Munitionslagers Osningstraße. Eine Einschätzung des Fachamtes wird im weiteren Verfahren eingeholt.

Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachämter/-behörden Bezug genommen. Auf dieser Grundlage wird dann auch auf entsprechende Regelungen zu Maßnahmen, die den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung unterstützen sowie auf mögliche Zielkonflikte, Synergieeffekte etc. näher eingegangen (z. B. Grünflächen und Baumerhalt).

6. Umsetzung der Bauleitplanung

a) Bodenordnung

Die Flächen befinden sich in privatem und städtischem Besitz, bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nicht notwendig.

b) Finanzielle Auswirkungen

Die Erstaufstellung des Bebauungsplans wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld erarbeitet. Die Planaufstellung wird durch die Stadt selbst angestrebt. Demnach hat die Stadt die Kosten des gesamten Verfahrens selbst zu tragen. Dies umfasst auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

c) Verfahrensart und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplanverfahren Nr. I/S 70 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden:

Durch die Planungsziele wird der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird weiterhin auf Grundlage des gegenwärtig vorhandenen Planungsrecht nach § 34 BauGB bewertet. Somit wird nicht in bestehende Baurechte eingegriffen. Es erfolgt eine planungsrechtliche Feinsteuerung auf Grundlage des bestehenden Zulassungsmaßstabs.

Die vorliegende Planung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen zudem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kommt daher zur Anwendung.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

7. Vorliegende Gutachten

Bisher liegen keine Gutachten zum Bebauungsplan Nr. I/S 70 vor. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist im Verfahren zu erstellen.

Bielefeld, im Oktober 2023

Bauamt der Stadt Bielefeld; 600.32