

## Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium                                       | Sitzung am | Beratung   |
|---|------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung Dornberg</b>             | 14.08.2008 | öffentlich |
| <b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b> | 26.08.2008 | öffentlich |

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/Ho 5 "Twellbachtal" für das Gebiet östlich der Straße Twellbachtal, südwestlich des Johannisbachtals, westlich des Twellbachtals sowie**

**24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

- **Stadtbezirk Dornberg -**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **Beschluss zur Festlegung des Untersuchungsumfanges und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes**

### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Dornberg 11.03.04 TOP 18 Drucksache 2004/8484 –Aufstellungsbeschluss-  
 USTA 16.03.04 TOP 18.1 Drucksache 8484 –Aufstellungsbeschluss-  
 BV Dornberg 14.02.08 TOP 8 Drucksache 2009/480

### Beschlussvorschlag:

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ sowie die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage Teil A und Teil B) durchgeführt werden.
2. Die für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ erforderliche Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB soll in dem in dieser Vorlage (Anlage Teil C) dargestellten Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad durchgeführt werden.

### Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadt Bielefeld ggf. durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

### Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

## Begründung zum Beschlussvorschlag

⋮

### Bisheriger Verfahrensablauf

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2004 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/Ho 5 „Twellbachtal“ für das Gebiet östlich der Straße Twellbachtal, südwestlich des Johannisbachtals, westlich des Twellbachtals gefasst.

Durch den Bebauungsplan II/Ho 5 „Twellbachtal“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/ Ho 1 „Kreiensteiche“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

### Rechtsgrundlagen

Der seit dem 27.03.1960 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/Ho 1 „Kreiensteiche“ setzt für den Planbereich entlang der Straße „Twellbachtal“ Mischgebiet und für das restliche Plangebiet „reines Wohngebiet“ fest. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen des Planbereiches berücksichtigen nur sehr begrenzt den heutigen Gebäudebestand. Eine Nachverdichtung z. B. durch ein zweites Wohngebäude auf dem Grundstück ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Insbesondere im Bereich der Erwerbsgärtnerei Kreiensteiche 47 ist nach den heutigen Festsetzungen keine Bebauung möglich.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan ist somit zu einem Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Twellbachtal“ soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet grenzt mit dem nördlichen und östlichen Geltungsbereich an den des rechtskräftigen Landschaftsplanes Bielefeld-West, in dem der angrenzende Landschaftsraum als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. In Teilbereichen entlang der Bachtäler überlappen sich die Geltungsbereiche des Landschaftsplanes und der des Bebauungsplanes, dieses ist möglich, da keine sich widersprechenden Festsetzungen getroffen werden.

### Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, im Geltungsbereich unter Würdigung der vorhandenen fast ausschließlichen Wohnnutzung eine angemessene, geordnete bauliche Nachverdichtung entsprechend den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen zu ermöglichen. Die Art der zulässigen Nutzung soll sich am heutigen Bestand orientieren und im Bereich der Straße „Twellbachtal“ als allgemeines Wohngebiet und im restlichen Plangebiet als reines Wohngebiet gesichert werden.

Nachdem die gewerblichen Nutzungen der Erwerbsgärtnerei im Süden des Plangebietes inzwischen aufgegeben wurden, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden.

Im Bereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes II/Ho 5 „Twellbachtal“ soll auch weiterhin eine straßenbegleitende Bebauung für eine bis zu zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise gesichert werden. Die beabsichtigten Festsetzungen mit Begrenzung der Firsthöhen und die vorgesehene Dachneigung von 30° - 45° ermöglichen eine kleinteilige Bebauungsstruktur, die den Gebäudebestand und den Gebietscharakter würdigt.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan II/Ho 5 „Twellbachtal“ ca. 9 neue Wohneinheiten ermöglicht.

Die geplanten Neubauten im Süden des Plangebietes sollen über einen privaten Anliegerweg erschlossen werden, der nördlich an die Kreiensieksheide anbindet. Die mit der Neubebauung nachzuweisenden Stellplätze sollen jeweils auf den zu bebauenden Grundstücken vorgesehen werden. Der Stichweg soll in seiner Dimensionierung Begegnungsverkehr ermöglichen und Anforderungen für Rettungsfahrzeuge erfüllen.

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen über das bestehende Netz. Für die Erschließung der Neubebauung auf der ehemaligen Erwerbsgärtnerei sind entsprechende Durchleitungsrechte zu sichern.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen des bindigen und undurchlässigen Bodens nicht möglich.

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die vorhandene Wohnbebauung im südlichen Teil des Änderungsbereichs dem Bestand entsprechend als „Wohnbaufläche“ und eine heute unter Landschaftsschutz stehende Fläche als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt werden.

Weitere, über diesen Änderungsbereich hinaus gehende Flächennutzungsplanänderungen sollen in diesem Bereich zusammen mit Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, da sich damit eine separate Umweltprüfung für eine eigenständige Änderung des Flächennutzungsplanes erübrigt.

#### Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ sowie der 24. Flächennutzungsplanänderung "Wohnbaufläche Twellbachtal" soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB durchgeführt werden.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ soll die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. In der Anlage Teil C werden der erforderliche Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dargestellt. Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und fortgeschrieben.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld,