

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	23.10.2008	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	04.11.2008	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 19 "Großdornberger Straße / Wittlersweg" für einen Bereich nördlich Großdornberger Straße, westlich Wittlersweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Dornberg - Entwurfsbeschluss**

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

BV Dornberg 05.06.08 TOP 5 Drucksache 2009/5320  
 UStA 17.06.08 TOP 22 Drucksache 2009/5320

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ für einen Bereich nördlich Großdornberger Straße, westlich Wittlersweg wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen.  
 Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Text und Begründung ist mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen.  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist parallel zur Offenlegung durchzuführen.
3. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich (§ 13 a (3) Nr. 1 BauGB).
4. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten. Die Übernahme der anfallenden Kosten soll im Rahmen eines städtebaulichen oder privatrechtlichen Vertrages mit dem künftigen Eigentümer geregelt werden.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

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

**Inhaltsangabe der Beschlussvorlage**

**Begründung zum Beschlussvorschlag**

**Anlage**

**Bebauungsplan Nr. II/G19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“**

**Nutzungsplan**

**Gestaltungsplan**

**Textliche Festsetzungen**

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2008, nach vorheriger Beratung in der Sitzung der Bezirksvertretung Dornberg am 05.06.2008, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13 a (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB am 19.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darüber informiert, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Des Weiteren wurde bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.07.2008 bis 15.08.2008 zur Planung äußern kann und dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen eingereicht.

Nunmehr soll mit dieser Vorlage der nächste Verfahrensschritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen werden (Entwurfsbeschluss).

### **Planungsziele**

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ ist es, für den Bereich zwischen den Gebäuden Großdornberger Straße Nr. 73 und 79 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung in einer Bautiefe auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen.

In Anpassung an die entlang der Großdornberger Straße vorhandenen überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude ist hier im Übergang zur freien Landschaft eine mäßig verdichtete Bebauung in Form von max. zweigeschossigen Wohnhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern und mit hohem Freiflächenanteil geplant.

Insgesamt sind ca. 2 bis 3 neue Wohnhäuser mit max. zwei Wohneinheiten je Gebäude möglich.

Es ist nicht zu befürchten, dass durch diese Bebauung einer schleichenden Weiterentwicklung der Siedlung in den Freiraum der Weg geebnet wird, da weiter östlich beiderseits der Großdornberger Straße Wälder anschließen bzw. in Entwicklung sind.

In einer Entfernung von ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet Johannisbachau. Wegen dieser besonders landschaftlichen Lage soll durch eine Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein neuer harmonischer Übergang von der künftigen Bebauung zur freien Landschaft hergestellt werden.

### Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet überwiegend als Grünfläche, untergeordnet als Landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13 a (2) Nr.2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Im Regionalplan ist das Plangebiet bis an den Wittlersweg heran als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt.

Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Bielefeld-West, in dem der angrenzende Landschaftsraum als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Der Bebauungsplan Nr. II/G 19 „Großdornberger Straße / Wittlersweg“ hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld- West. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Bielefeld-West sowie die Festsetzung des Entwicklungszieles 1.1 für den Bereich des geplanten Wohngebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW auf die Grenze zwischen dem künftigen Wohngebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden und Osten und dem Wald im Süden zurückgenommen werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

