

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	04.12.2008	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2008	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße/Sauerlandstraße" für einen Teilbereich südlich "Uthmannstraße", östlich "Kölner Straße", nördlich "Sauerlandstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Stadtbezirk Brackwede - Entwurfsbeschluss
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlegung)**

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

Aufstellungsbeschluss BV Brackwede 02.11.2006, UStA 14.11.2006 Drucks.-Nr. 2855;
 (erneuter) Aufstellungsbeschluss BV Brackwede 12.06.2008, UStA 17.06.2008 Drucks.-Nr. 5390.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße" wird mit der Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße" ist mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist parallel zur Offenlegung durchzuführen.
4. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger, die

GBB Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e. G.
Kirchweg 11, 33647 Bielefeld

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender Vertrag über städtebauliche Leistungen liegt vor.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Inhaltsübersicht

Begründung zum Beschlussvorschlag Kurzfassung der Planungsziele

Anlagen

A	Äußerungen aus der Gelegenheit, sich über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten gemäß § 13 a (3) Ziffer 2 BauGB
B	Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“ Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Entwurfsbeschluss
C	Bebauungsplan Nr. I/B 68 „Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße“ Begründung Entwurfsbeschluss

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 12.06.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ersetzt den Aufstellungsbeschluss der BV Brackwede vom 02.11.2006 bzw. des UStA vom 14.11.2006 (Drucks.-Nr. 2855).

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden soll und eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB nicht erforderlich ist.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 21.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008 in der Bauberatung des Bauamtes und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger sind nach Themenbereichen geordnet in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße" erarbeitet.

Der Bebauungsplan ist als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

Kurzfassung der Planungsziele

Absicht der Planung ist es, den ehemaligen Verkehrsübungsplatz sowie den nördlich angrenzenden, ehemaligen städtischen Bauhof einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet, das auch die südlich, westlich und nördlich angrenzenden, vorhandenen mehrgeschossigen Wohnblöcke umfasst, liegt im innerstädtischen Bereich.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan I/B 68 "Wohnbebauung Kölner Straße / Sauerlandstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das städtebauliche Konzept sieht von der Kölner Straße eine neue Hauptzufahrt in das rückwärtige Plangebiet über noch private Flächen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Brackwede – GBB – vor. Innerhalb des Plangebietes ist eine Schleifenerschließung mit einer weiteren Zu- und Abfahrt als untergeordnete Erschließung auf einer vorhandenen Straßenparzelle zur Sauerlandstraße hin geplant.

Der überwiegende Teil der Neubebauung soll als Mietwohnungsbau in kleinen Einheiten (ca. 60 qm) errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze werden jeweils direkt den Gebäuden zugeordnet; im Wechsel werden Stellplätze und Carports angeboten.

Es sind im zentralen Bereich ca. 63 Wohneinheiten (WE) im Mietwohnungsbau und 12 Einheiten als Reihen- / Doppelhäuser vorgesehen, insgesamt also ca. 75 WE. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich an der Ecke „Kölner Straße“ – „Uthmannstraße“ eine Arrondierung mit zwei möglichen Baukörpern (insg. max. 16 WE) vorgeschlagen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Neubebauung auf dem Flurstück 610 im Osten eine offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit und einer mindestens zweigeschossigen Bauweise geplant. Das dritte Geschoss wird dabei durch eine rückspringende Baugrenze als Staffelgeschoss definiert. Die Dachform der Mietwohngebäude soll als flach geneigtes Zelt- bzw. Walmdach (15° bis 25°) ausgeführt werden. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 12,00 m festgesetzt.

Für die Neubebauung im Westen wird ebenfalls eine maximale First- / Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt, wobei hier drei Vollgeschosse ohne die Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss möglich sind.

Die Höhenentwicklung soll bei den Reihen- / Doppelhäusern durch die zulässige Dachneigung der Satteldächer von 35° bis zu 45°, der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und der maximal zulässigen Firsthöhe von 12,00 m geregelt werden.

Für die vorhandene und zu arrondierende Wohnbebauung entlang der „Kölner Straße“, der „Sauerlandstraße“ und der „Uthmannstraße“ werden bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden (maximale Dreigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 13 m bei einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 25 ° und 35°).

Es wird Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO) festgesetzt, mit dem Ziel der vorwiegenden Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbauvorhaben.