

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	17.09.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	29.09.2009	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Straße Am Wiesehof / westlich der Dalbker Allee / nördlich der Straße Am Schlingvenn gemäß § 13a Baugesetzbuch  
- Stadtbezirk Sennestadt -  
Entwurfsbeschluss**

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

Aufstellungsbeschluss: BV Sennestadt 02.04.09, UStA 05.05.09

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Straße Am Wiesenhof / westlich der Dalbker Allee / nördlich der Straße Am Schlingvenn wird mit Text und Begründung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

**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, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger,

Sennestadt GmbH  
Lindemann-Platz 3  
33689 Bielefeld,

hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor (Dreiecksvertrag).

Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

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 Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 18.05.2009 bis einschließlich 05.06.2009 im Bauamt von der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Zudem sind die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 25.06.2009 bis einschließlich 07.08.2009 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt worden.

Es sind weder von der Öffentlichkeit noch von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Äußerungen oder Stellungnahmen vorgetragen worden. Somit konnte der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" auf der Grundlage des Vorentwurfes erarbeitet werden.

Der Entwurf des Bauleitplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Durch den Bebauungsplan Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für das Plangebiet „Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmung Schule“ dar. Für das Umfeld wird die Darstellung als „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischter Baufläche“ vorgenommen.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a (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.

**Kurzfassung der Planungsziele:**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ (Satzungsbeschluss 1995) setzt für das Plangebiet südlich der Straße Am Wiesenhof / westlich der Dalbker Allee / nördlich der Straße Am Schlingvenn zurzeit Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

Unter Berücksichtigung der städtischen Bedarfsfeststellung wird an diesem Standort eine schulische Einrichtung nicht mehr benötigt.

Aus diesem Grund kann die Festsetzung einer solchen Fläche entfallen.

Demzufolge kann der Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich mit Ziel der Schaffung von Bauland für eine offene Einzelhausbebauung überarbeitet werden.

Dieses soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 45 "Am Wiesenhof" erreicht werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,58 ha.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer an die Baustruktur der Umgebung angelehnten Bebauung. Der Planungskonzeption liegt eine private Projektentwicklung des Investors zugrunde.

Es sind 12 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau projektiert.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt ausschließlich über einen Anschluss an die Straße „Am Wiesenhof“ nördlich des Plangebietes mittels privater Erschließungsstiche. Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an die Kanalisation in den das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen erfolgen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen

<b>A</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. I / St 45 „Am Wiesenhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan</li> <li>• Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan</li> <li>• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</li> </ul>
<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. I / St 45 „Am Wiesenhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li> <li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches</li> <li>• Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches</li> <li>• Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan</li> <li>• Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan</li> <li>• Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. I / St 45 „Am Wiesenhof“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung</li> </ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>