

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	03.12.2009	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.01.2010	öffentlich
Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)		
<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/Ho 5 "Twellbachtal" für das Gebiet südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Stadtbezirk Dornberg - Entwurfsbeschluss</p>		
<p>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 2009/4808 USTA 26.02.08 TOP 18 Drucksache 2009/4808 BV Dornberg 14.08.08 TOP 6 Drucksache 5511/2004-2009, USTA 26.08.08 TOP 27 Drucksache 5511/2004-2009</p>		
Beschlussvorschlag		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 wird auf das Gebiet südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 verringert. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich. 2. Der Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen. 3. Das mit Beschluss vom 11.05.2004 eingeleitete Verfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Twellbachtal“ wird eingestellt. 4. Der Bebauungsplanentwurf ist mit Text und Begründung und 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. 5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist parallel zur Offenlegung durchzuführen. 6. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich (§ 13a (3) Nr. 1 BauGB). 		
Finanzielle Auswirkungen		
<p>Der Stadt Bielefeld entstehen durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die Übernahme der anfallenden Kosten sollen in einem Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer / Investor geregelt werden.</p>		
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	<p>Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.</p>	

Inhaltsangabe

Begründung zum Beschlussvorschlag **3 - 4**

Anlagen

Anlage: Teil A **6 - 13**

Bebauungsplan Nr. II / Ho 5 „Twellbachtal“ -Vorentwurf-

Nutzungsplan

Gestaltungsplan

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage: Teil B **14 - 32**

Bebauungsplan Nr. II / Ho 5 „Twellbachtal“ -Entwurf-

Nutzungsplan

Gestaltungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Begründung

Begründung und Beschlussvorschlag

Verfahrensablauf und rechtliche Rahmenbedingungen

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2004, nach vorheriger Beratung in der 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. In seiner Sitzung am 26.08.2008 hat der Ausschuss, nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg, die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ sowie für die 24. Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfes mit den dargestellten allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung beschlossen.

Der Vorentwurfsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 25.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit sich vom 27. bis einschließlich 31.10.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und an der öffentlichen Unterrichtung am 05.11.2008 teilzunehmen.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Auswertung der Stellungnahmen zeigt, dass eine Nachverdichtung im Planquadrat Hufschmiede Weg / Kreiensieksheide eindeutig nicht gewünscht wird. Diese Planung müsste gegen den Willen der Anlieger durchgesetzt werden. Hierfür wird kein öffentliches Interesse gesehen. Dieses Planungsziel wird aufgegeben. Für die Beurteilung der übrigen Planungsziele reicht der vorhandene Bebauungsplan II/Ho 1 aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/Ho 5 „Twellbachtal“ wird daher auf das zu beplanende Gelände der ehem. Erwerbsgärtnerei zurückgenommen.

Die Weiterführung des Verfahrens für das nur noch ca. 0,45 ha großen Plangebiet des Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ für das Gebiet südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

Die überarbeitete Planung mit neuem Geltungsbereich soll nunmehr als Entwurf beschlossen werden. Das Verfahren für den restlichen Bereich des Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ für das Gebiet „östlich der Straße Twellbachtal, südwestlich des Johannisbachtals, westlich des Twellbachtals“ sowie für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird eingestellt.

Durch den Bebauungsplan Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ für das Gebiet südlich der Grundstücke Kreiensieksheide 45 und 49, begrenzt auf die Flurstücke 595, 596, 603, 350, 353 und 354 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/ Ho 1 „Kreiensieksheide“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Landwirtschaftliche Fläche dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der nunmehr reduzierten Plangebietsgröße des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich, da diese deutlich unterhalb der Darstellungsschwelle eines Flächennutzungsplanes liegt.

Planungsziele

Nachdem die gewerblichen Nutzungen der Erwerbsgärtnerei aufgegeben wurden, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ho 5 „Twellbachtal“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung geschaffen werden. Gleichzeitig soll mit der Bebauung gegenüber der freien Landschaft ein deutlicher Abschluss gebildet werden. Die Art der zulässigen Nutzung soll sich am umgebenden heutigen Bestand orientieren und soll im Plangebiet als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Es soll eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser ermöglicht 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. 4 neue Gebäude ermöglicht.

Die geplanten Neubauten sollen über einen privaten Anliegerweg erschlossen werden, der im Norden 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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen