

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Landschaftsbeirat	23.03.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 (Wertherstraße/Nähe Voltmannstraße)

Sachstandsbericht

Der seit dem 28.09.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/1/33.00 soll für das südlich der Wertherstraße gelegene, ca. 6,3 ha große Teilgebiet gemäß den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgehoben werden (Teilaufhebung). Der Bebauungsplan hat diesen Bereich als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Erschließung sollte über eine Stichstraße als Sackgasse von der Wertherstraße aus erfolgen (siehe Anlage 1).

Die Bebauung entlang der Wertherstraße ist komplett realisiert (siehe Anlage 2). Für die in diesem Teilgebiet bisher geplante Wohnbebauung im 2. und 3. Baustreifen ist eine Erschließungsstraße erforderlich. Da es für die Herstellung dieser Erschließung keine Investoren gibt und die Stadt Bielefeld selber nicht in der finanziellen Lage ist, die Erschließung zu übernehmen, wurden die Ziele der Planung bisher nicht umgesetzt. Darüber hinaus ist eine Bebauung des 3. Baustreifens aus heutiger städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht mehr gewünscht. Die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster in der 3. Baureihe weisen einen Abstand von ca. 14 m bis maximal 30 m vom südlich angrenzenden Waldbereich des Teutoburger Waldes auf. Die Waldflächen sind im östlichen Teilbereich als Naturschutzgebiet Nr. 2.1-17 „Östlicher Teutoburger Wald“ (FFH - Gebiet Nr. DE-4017-301 „Östlicher Teutoburger Wald“) festgesetzt. Die westlich liegenden Waldbereiche weist der Landschaftsplan Bielefeld – West als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-5 „Bielefelder Osning“ aus (siehe Anlage 3). Durch die Teilaufhebung wird zukünftig ein ausreichender Waldabstand zwischen dem Ortsrand und den Schutzgebieten gewährleistet.

Der Bebauungsplan behindert heute eine städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf eine Bebauung des 2. Baustreifens. Die Erteilung von Baugenehmigungen ist aufgrund der bisherigen Festsetzungen zur Erschließung nicht möglich. Es liegen jedoch für eine Bebauung des 2. Baustreifens verschiedene Bauvoranfragen vor. Diese Bauvorhaben können mittels Stichwegen über die Wertherstraße erschlossen werden. Da die Bebauung eines 3. Baustreifens künftig nicht mehr verfolgt werden soll, soll auf die sehr flächenintensive Erschließungsstraße, die auch den 2. Baustreifen erschließt, verzichtet werden.

Die planeretzende Vorschrift des § 34 BauGB reicht hier nach den tatsächlichen Gegebenheiten zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aus. Einer ausdrücklichen Festsetzung von Flächen als reines Wohngebiet im Bebauungsplan bedarf es nicht. Mit der aktuellen Darstellung

Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde den heutigen Planungszielen im hinreichenden Maße entsprochen. Der Teilbereich südlich der Wertherstraße soll daher aufgehoben und künftig planungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB beurteilt werden.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten.

Beigeordnete

Anja Ritschel

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

