

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	12.05.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.05.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**1. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/B 24 "Am Amtsweg" für ds Gebiet nördlich der Kamener Straße mit den Flurstücken 516 (teilweise) und 519 der Flur 16, Gemarkung Brackwede im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**- Stadtbezirk Brackwede –**

### **Aufstellungsbeschluss**

### **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen**

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

./.

### Beschlussvorschlag:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 24 „Am Amtsweg“ für das Gebiet nördlich der Kamener Straße mit den Flurstücken 516 (teilweise) und 519 der Flur 16, Gemarkung Brackwede ist gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Übersichtsplan M. 1:500 (im Original) mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 24 „Am Amtsweg“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt.
3. Auf der Grundlage der in der Vorlage aufgezeigten Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.

### 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 Grundstücksflächen von der Bauleitplanung betroffen sind und keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum vorgesehen werden sollen. Der Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Die BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) als Projektträger beabsichtigt, eine städtische Fläche von rund 700 m<sup>2</sup> zu erwerben, um die eigenen Grundstücksflächen zu arrondieren.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahren

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 24 „Am Amtsweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Wohnhausbebauung zu schaffen und der B-Plan den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden. Von der BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) als Investor wird auf dem Grundstück die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes – barrierefreies Wohnen mit Versorgungssicherheit - angestrebt.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 24 „Am Amtsweg“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Es sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

Da eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht stattfinden muss, ist bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 24 „Am Amtsweg“ gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich hierzu innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann. Hierzu sollen die Unterlagen zur Planung im Bauamt (Bauberatung) und im Bezirksamt Brackwede zur Einsicht bereitgehalten werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 24 „Am Amtsweg“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

#### Planungsrechtliche Situation und örtliche Gegebenheiten

Die Flächen der beabsichtigten Bebauungsplan-Änderung befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 24.08.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/B 24 „Am Amtsweg“. Dieser weist, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung nördlich des Plangebietes, für die unmittelbare an das Plangebiet angrenzende Bebauung Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Bau NVO 1968 aus. Im Geltungsbereich sind derzeit ein straßenbegleitendes sowie ein wegen der hier

getroffenen Festsetzungen (Flachdach, geschlossene Bauweise, 1 Vollgeschoss) nur eingeschränkt nutzbares rückwärtiges Baufenster festgesetzt, die die baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich deutlich einschränken.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Derzeit befindet sich auf dem Plangebietsgrundstück ein Mehrfamilienhaus, welches in 2-geschossiger Bauweise errichtet und mit einem Satteldach versehen ist.

Die verkehrstechnische sowie fußläufige Erschließung des Objektes erfolgt derzeit von der Kamener Straße und dem angrenzenden Wohnweg aus.

Von der Bushaltestelle „Wikingerstraße“ aus verkehrt die Buslinie 28 stadteinwärts Richtung Bielefeld-Zentrum und stadtauswärts Richtung Bielefeld-Ummeln. Der nächste Verknüpfungspunkt mit der Stadtbahn besteht an der Haltestelle „Brackwede Kirche“ (Linie 1 Senne < > Schildesche) und liegt ca. 1km vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet ist somit vergleichsweise gut an das ÖPNV- Netz angebunden.

Der städtebauliche Kontext des Plangebietes, das sich in zentraler Lage in Brackwede befindet, ist zum Großteil durch Wohnhausbebauung geprägt. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Heimathaus Brackwede. Das städtebauliche Raumbild wird im Norden des Gebietes von einem 6- geschossigen Solitärbau geprägt, der nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Planes errichtet wurde. Die ansonsten in diesem Teil zulässige 5-7-geschossige Bebauung wurde nicht realisiert.

Östlich sowie südlich des Plangebietes befinden sich 2- 3 geschossige Wohnbauten. Im Süden und Westen schließt sich überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung an. Die vorhandene Bebauung im städtebaulichen Kontext ist in Bezug auf die Dachlandschaft heterogen, vielfach durch Satteldächer aber auch durch verschiedene andere Dachformen gestaltet.

### Planungsziele

In der 2- geschossigen Bestandsbebauung befindet sich derzeit Wohnnutzung.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/ B 24 „Am Amtsweg“ ist auf dem vorhandenen Grundstück sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich eine zeitgemäße Wohnbebauung zu entwickeln. Diese Maßnahme ist für die innerstädtische Fläche mit einer hohen Lagegunst für eine Wohnbebauung sowie für das Umfeld, eine sinnvolle, strukturelle Ergänzung des städtebaulichen Gesamtgefüges.

Der östlich angrenzende Bereich wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Für das Änderungsgebiet ist es beabsichtigt, statt Reinem Wohngebiet (WR) wie bislang im rechtskräftigen B-Plan nunmehr ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen und die überbaubaren Bereiche zu vergrößern. Hierdurch wird eine Verbesserung der Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten erreicht.

Für die städtebauliche Struktur des Gebietes ungeeignete und planerisch nicht gewünschte Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden.

Die Bestandsbebauung soll voraussichtlich zugunsten neuer mehrgeschossiger Wohnbebauung abgerissen werden.

Vorgesehen ist nach derzeitigem Stand die Errichtung dreier Neubauten, die sich an den 2- bis 3-geschossigen Bestandsbauten im Umfeld orientieren und sich mit einer max. 3-geschossigen Bauweise in das städtebauliche Raumgefüge der Umgebungsbebauung integrieren.

Von der BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) wird die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes angestrebt. Insbesondere ist die Fläche auch sehr gut geeignet für das sogenannte Bielefelder Modell, welches "Wohnen mit Versorgungssicherheit" vorsieht. Dieses Konzept schafft barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnraum mit der Option, die Betreuungsleistungen eines hausinternen Servicestützpunktes in Anspruch nehmen zu können.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die Erschließung dieses Projektes erfolgt über die Kamener Straße sowie über den bereits vorhandenen Wohnweg. Soweit ersichtlich, gehen von dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen aus.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

- Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000
- Übersichtsplan/ Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches
- Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/ B 24 „Am Amtsweg“ mit Kennzeichnung der Lage des Bereiches der Bebauungsplanneuaufstellung – ohne Maßstab

Anlage A:

- Nutzungs- und Gestaltungsplan- Vorentwurf
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung