

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	27.06.2013	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	27.06.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.07.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 "Wohngebiet Plackenweg - West" für das Gebiet nördlich der Schloßstraße, süd-östlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie westlich der Straße Plackenweg (Flurstücke 541, 543, 544, 545, 546, 112 und 111 (teilw.), Flur 8 der Gemarkung Schröttinghausen, sowie 231. Änderung des Flächennutzungsplanes "Neue Wohnbaufläche Plackenweg - West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südl. Wertherstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Dornberg -
- Stadtbezirk Schildesche -

Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss**Beschluss zur Prüfungsdichte der Umweltprüfung****Betroffene Produktgruppe**

11 09 02 Teilräumliche Planung und 110901 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ wird für das Gebiet nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie westlich der Straße Plackenweg (Flurstücke 541, 543, 544, 545, 546, 112 und 111 (teilw.), Flur 8 der Gemarkung Schröttinghausen, gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
2. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan M 1:1.000 (im Original) in blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
3. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (231. FNP-Änderung). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den Ausführungen in dieser Beschlussvorlage (Anlage C) festgelegt.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nach den von der Stadt Bielefeld beschlossenen Richtlinien durchzuführen.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg-West“ liegt im Ortsteil Schröttinghausen des Stadtbezirks Dornberg. Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist bis auf die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,6 ha.

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Norden des Plangebietes befindet sich ein altes Bauernhaus, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Dieses soll erhalten und in die neue Wohnbebauung integriert werden. Topographisch fällt das Plangebiet von Nord-Osten nach Süd-Westen um ca. 5 m ab.

Im Nord-Westen grenzt eine Kindertagesstätte an das Plangebiet an.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein namenloses Nebengewässer (Nr. 16.06.01) des Schwarzbachs in einem Siek. Dieser Fließgewässerbereich ist gemäß § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt und der Siekbereich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Planungsziele / Struktur- und Rahmenplanung „Nördliches Dornberg“

Die Bezirksvertretung Dornberg hatte in der Sitzung am 14.04.2005 die Verwaltung beauftragt, eine Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen zu erstellen. In der Bezirksvertretung Dornberg und in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses im Februar 2007 (Beschlussvorlage mit Drucksachen-Nr. 3191/2004-2009, 1. Nachtragsvorlage) wurde die „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg - Perspektiven der Ortsteilentwicklung Niederdornberg -Deppendorf - Schröttinghausen“ zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der daraufhin gestellten landesplanerischen Anfrage wurde der Bezirksvertretung Dornberg und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 21.08.2007 berichtet (Beschlussvorlage mit Drucksachen-Nr. 3886/2004-2009). Demnach bestehen aus Sicht der Regionalplanung u. a. für die Darstellung der Planungsfläche „Plackenweg West“ als Wohnsiedlungsfläche keine landesplanerischen Bedenken. Neben den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sollen die regionalplanerisch realisierbaren Planungsflächen des Strukturkonzeptes die Grundlage der weiteren städtebaulichen Wohnbauflächenentwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen sein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ soll dem Planungsauftrag gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der umliegenden, kleinteiligen Siedlungsstruktur sollen auch hier 1- und 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes landwirtschaftliche Fläche dar. Er soll daher im Parallelverfahren geändert werden (231. Änderung) und in Zukunft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Siekflächen, Wohnbauflächen darstellen.

Bei der Neuausweisung von Bauflächen ist gegenüber der Bezirksregierung im Rahmen der für eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlichen landesplanerischen Zustimmung der Nachweis über die Rücknahme entsprechender Bauflächen an anderer Stelle zu führen. Zugleich soll deshalb eine im Flächennutzungsplan bisher als „Wohnbaufläche“ südlich der Wertherstraße im Stadtbezirk Schildesche (unbebaute Fläche im Geltungsbereich der Teilaufhebung B-Plan II/1/33.00, rechtsverbindlich seit 9.7.2012) dargestellte, baulich jedoch bisher nicht genutzte Fläche zukünftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung überwiegend als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt werden. Die 231. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht somit aus zwei Teilbereichen.

Kosten

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten. Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor 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 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag / Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird abgeschlossen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A	231. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neue Wohnbaufläche Plackenweg – West und Rücknahme einer Wohnbaufläche südl. Wertherstraße“
B	Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
C	Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ sowie 231. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung